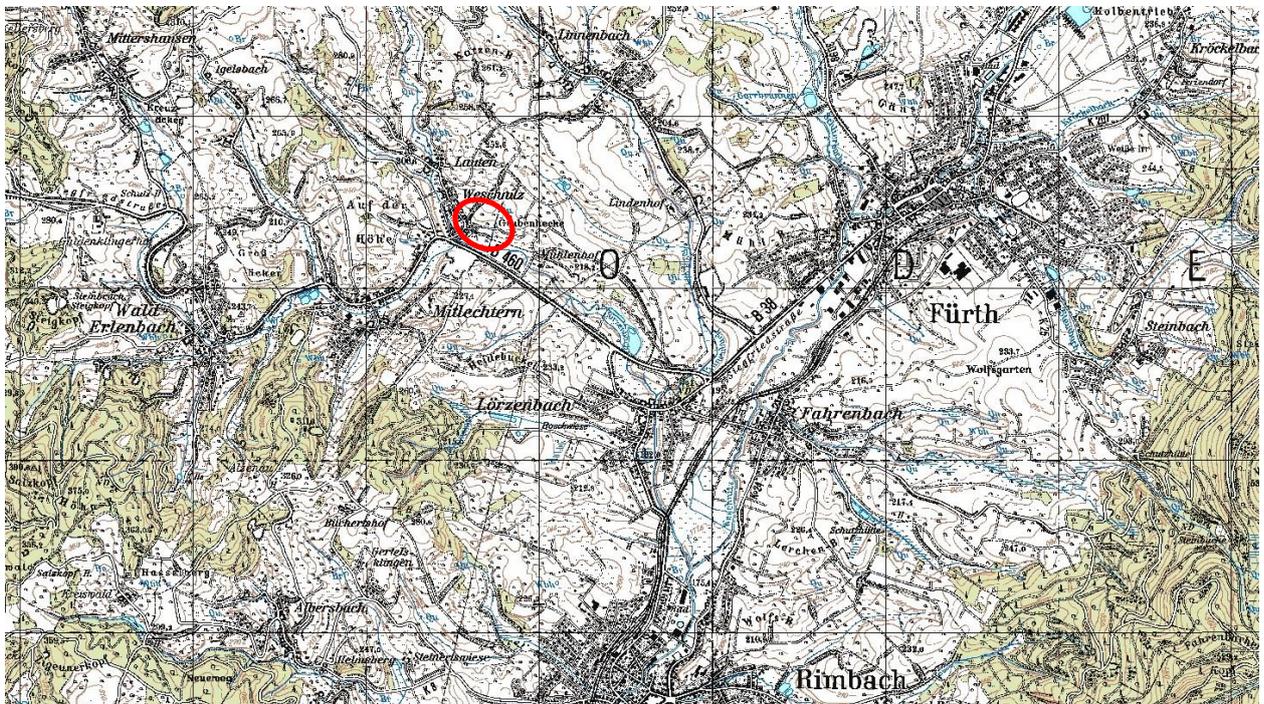




Gemeinde Rimbach

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hofacker“ im Ortsteil Lauten-Weschnitz



(Bildquelle: CD-ROM „TOP 25 Hessen“, Dezember 2001)

Textliche Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen

Juli 2020

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hofacker“ im Rimbacher Ortsteil Lauten-Weschnitz. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen des Planteiles werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hofacker“ in Lauten-Weschnitz wird sowohl der ursprüngliche Bebauungsplan „Hofacker“ (in Kraft getreten am 28.01.1994) als auch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hofacker“ (in Kraft getreten am 09.01.1996) im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind.

A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden, sofern sie mit einer vollflächigen Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 40 cm und übergrüneten Zufahrtsrampen hergestellt werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der übrigen in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Als Traufwandhöhe wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) mit der Dachhaut definiert. Als Firsthöhe wird die Oberkante des Firstabschlusses definiert.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) um bis zu einer Höhe von 1,0 m überschritten werden. Als Ausnahme können für Abluftanlagen auch größere Höhen zulassen werden, wenn sich das entsprechende Erfordernis aufgrund des Immissionsschutzrechtes ergibt.

A.3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Teilbereich mit der Kennzeichnung „WA1“ sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

Im Teilbereich mit der Kennzeichnung „WA2“ sind je Einzelhaus maximal drei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist die Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte beschränkt.

A.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.4.1. Einrichtung einer Zuwanderungsbarriere

Das Flurstück Nr.278 ist an der südlichen Grundstücksgrenze mittels eines mobilen „Amphibienzaunes“ (Folienwand) abzuschirmen. Die entsprechende Einrichtung der Zuwanderungsbarriere ist bis Mitte September herzustellen. Die Maßnahme ist durch eine fachlich qualifizierte Person zu begleiten, die dann auch die korrekte fachliche Umsetzung zu dokumentieren und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße in Form eines Ergebnisberichtes zu testieren hat. Nach Umsetzung der baulichen Nutzung (hier: Abschluss der Erdbauarbeiten) kann die Folienwand wieder entfernt werden (keine dauerhafte Unterhaltungspflicht).

A.4.2. Beschränkung der Rodungszeit von Gehölzen

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Dies gilt auch für die Rodung kleinflächiger Gehölze.

A.4.3. Beschränkung der Ausführungszeit von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen müssen außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden (Baufeldkontrolle). Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

A.4.4. Regelung des Wasserverbrauchs und -abflusses

Ebenerdige Stellplätze und Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) und/oder seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern. Als Ausnahme kann eine Einleitung des auf den vorgenannten Stellplatz- und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswassers in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht zulässig ist und der Nachweis der Leistungsfähigkeit der öffentlichen Abwasseranlage im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren erbracht wird.

Das auf den Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Gartenbewässerung zu verwenden und/oder auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern. Als Ausnahme kann eine Einleitung des auf den Dachflächen der Baugrundstücke anfallenden Niederschlagswassers in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht zulässig ist und der Nachweis der Leistungsfähigkeit der öffentlichen Abwasseranlage im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren erbracht wird.

A.4.5. Unterhaltung und Pflege von Gehölzen

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen.

A.5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bestandsbäume sind hierauf anzurechnen.

Zusätzlich ist je vier ebenerdiger Stellplätze mindestens ein Laubbaum-Hochstamm so anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, dass die Stellplätze und ggf. die Zufahrten beschattet werden.

Auf den Baugrundstücken sind 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern in einem maximalen Pflanzabstand von 1,5 m x 1,0 m zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Bei Gebäudefassaden, Mauern, Garagen- und Stützwänden sind mindestens 20 % der Fassaden-, Mauer- bzw. Wandlänge mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzdichte wird bei der Verwendung von Efeu auf 1 Pflanze/lfm und bei den anderen Rank- bzw. Kletterpflanzen auf 1 Pflanze/2 lfm festgesetzt. Eventuell erforderliche Rankhilfen/-gerüste sind zulässig.

Bei den festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

- Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
- Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 150-175 cm
- Sträucher, 2 x verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm

Bei den festgesetzten Anpflanzungen sind ausschließlich Gehölze nachfolgender Auswahllisten zu verwenden. Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel- und Bienenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei mit * gekennzeichnet.

Laubbäume:

*Acer campestre** (Feldahorn), *Acer platanoides** (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus** (Bergahorn), *Aesculus spec.* (Roskastanien), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Betula pendula* (Weiß-/Sandbirke), *Betula pubescens* (Moorbirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Carpinus betulus „Fastigiata“* (Säulenhainbuche), *Castanea sativa** (Edelkastanie), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Fagus sylvatica „Fastigiata“* (Säulenbuche), *Juglans regia* (Walnuss), *Malus sylvestris** (Wildapfel), *Prunus avium** (Vogelkirsche), *Prunus domestica** (Pflaume), *Prunus padus** (Traubenkirsche), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Quercus robur „Fastigiata“* (Pyramideneiche), *Sorbus aria** (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia** (Eberesche/Vogelbeere), *Sorbus domestica** (Speierling), *Tilia* spec.* (Linden), *Ulmus spec.* (Ulmen) sowie weitere Obstgehölze* in Arten und Sorten

Sträucher/Hecken:

*Acer campestre** (Feldahorn), *Buxus sempervirens** (Buchsbaum), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus mas** (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea** (Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Crataegus monogyna** (Weißdorn), *Euonymus europaeus** (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare** (Liguster), *Lonicera xylosteum** (Heckenkirsche), *Prunus avium** (Vogelkirsche), *Prunus spinosa** (Schlehe), *Rhamnus cathartica** (Kreuzdorn), *Rosa canina** (Hundsrose), *Rosa rubiginosa** (Weinrose), *Sambucus nigra** (Schwarzer Holunder), *Sarothamnus scoparius** (Besenginster), *Sorbus spec.** (Mehlbeeren), *Taxus baccata* (Eibe), *Viburnum lantana** (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus** (Gewöhnlicher Schneeball)

Rank- bzw. Kletterpflanzen:

Clematis vitalba* (Gemeine Waldrebe), Hedera helix* (Efeu), Lonicera caprifolium* (Geißblatt/Jelängerjelleber), Rosa* spec. (Kletterrosen)

Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist nicht zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

B.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

B.1.1. Dachgestaltung

Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° sowie begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist - mit Ausnahme der begrünten Flachdächer - ausschließlich in kleinformatischen, nicht spiegelnden Werkstoffen (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) mit ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen), sind zulässig. Dachgauben dürfen einzeln nicht breiter als 5,0 m sein und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Sattel-, Schlepp-, Spitzgauben) zulässig. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,5 m unter der Firsthöhe liegen und mindestens 1,0 m Abstand zum Ortgang aufweisen.

B.1.2. Fassadengestaltung

Fassaden sind mit nicht spiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Verspiegeltes Glas ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

Farbgebungen hoher Leuchtkraft bzw. Signalwirkung sind unzulässig. Leuchtreklamen sind unzulässig.

B.1.3. Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden

Garagen und Nebengebäude sind in ihrer Gestaltung auf das Hauptgebäude abzustimmen oder müssen mit diesem eine gestalterische Einheit bilden.

B.2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

Einfriedungen sind in Form kleinteiliger Holzzäune (z.B. Staketenzaun) oder als Laubgehölz-Hecken mit innenlaufendem Zaun bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Als Ausnahme können berankte Sichtblenden aus Holz bis zu einer Höhe von 1,8 m zugelassen werden, wenn sich diese im Bereich von Außenwohnbereichen (z.B. Balkone, Terrassen etc.) befinden und sie eine Länge von 6,0 m nicht überschreiten.

B.3. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als ökologisch wirksame begrünte Flächen herzustellen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Der Anteil undurchlässiger Flächen ist auf das unabdingbare Mindestmaß zu beschränken.

In den Vorgärten (Bereiche zwischen Hauptgebäude und anbaufähiger Verkehrsfläche) sind hauswirtschaftliche Flächen (z.B. Flächen für Wäschespinnen, Teppichstangen etc.) sowie Lager- und Abstellflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplatzflächen.

C. Hinweise und Empfehlungen

C.1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach Kenntnisstand der zuständigen Fachbehörden und der Gemeinde Rimbach keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

C.2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und Merkblatt DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

C.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) zu beachten.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

C.4. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Rimbach keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2) bzw. DIN EN 1997 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, dass in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße.

Aus der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ergeben sich für den Planbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Auch der Gemeinde Rimbach liegen keine entsprechenden Informationen vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen.

Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, sind nachfolgende Vorgaben zu beachten. Unterhalb von einem Meter zum

höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Grundwasser (GW) oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung - 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)“) unterschreitet. Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche, darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte Z 0* der LAGA TR Boden unterschreitet. Oberhalb des 1 m-Grundwasser-Abstandes im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2 der LAGA M 20 unterschreitet. In den Bereichen von Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Grundwasser oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 bzw. Z 0 der LAGA TR Boden unterschreitet. Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

C.5. Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Im Zusammenhang mit der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (siehe Festsetzung A.4.4) wird empfohlen, in den Gebäuden getrennte Trink- und Brauchwassersysteme einzurichten.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sollten Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) angelegt werden. Auf das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) wird hingewiesen. Die Sohlen von Versickerungsanlagen müssen einen Mindestgrundwasserabstand von 1 m aufweisen.

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

C.6. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger und die Solarenergienutzung

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen.

Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Planbereich befindet sich für die Erlangung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Nutzung oberflächennaher Geothermie in einem hydrogeologisch und wasserwirtschaftlich günstigen Gebiet. Es ist mit keinen Tiefenbeschränkungen für die Bohrung zu rechnen. Einzelheiten hierzu sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen, bei der auch die erforderliche Erlaubnis zu beantragen ist.

C.7. Artenschutz und ökologische Aufwertung des Plangebietes

C.7.1. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz

Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69, 71 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

C.7.2. Vorgaben für eine „bienenfreundliche Gemeinde“

Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen. Entsprechend gekennzeichnet sind daher die bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten (siehe Pflanzlisten unter Punkt A.5).

Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaat“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispielhaft genannt seien hier:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“
- Rieger-Hofmann: „Nr. 02: Frischwiese“

Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Beispielhaft werden hier geeignete Mischungen dreier Anbieter aufgeführt, die durch „VWW-Regiosaat“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienenraum“
- Appels Wilde Samen: „Veitshöchheimer Bienenweide“
- Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9

Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwachgeneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

C.7.3. Ökologische Aufwertung des Plangebietes

Zum Schutz von synanthrop orientierten Vogelarten wird empfohlen, alle anfallenden Arbeiten an der Fassade oder dem Dachstuhl von Gebäuden außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Sofern diesbezügliche Arbeiten an Gebäuden oder Gebäudeteilen in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden, sollten die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden.

Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, wird empfohlen, an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorzusehen. Vorgeschlagen werden das Aufhängen entsprechender Wandschalen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.

Es wird empfohlen, für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.300 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeigenschaften für Insekten zu verwenden. Zudem wird empfohlen, die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt. Die nächtliche Beleuchtung sollte darüber hinaus auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden, wird empfohlen, bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen.

C.8. Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Nähe einer lärmbelasteten klassifizierten Straße (Bundesstraße B 460) befindet. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen oder die Gemeinde Rimbach bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Insbesondere Forderungen nach aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen können nicht geltend gemacht werden, da die Bundesstraße planfestgestellt ist.

Es wird empfohlen, schutzbedürftige Schlaf- und Aufenthaltsräume auf der von der lärmbelasteten Straße (Bundesstraße B 460) abgewandten Gebäudeseite vorzusehen (Grundrissorientierung).

C.9. Freiflächenplan

Im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ist den Bauvorlagen ein Freiflächenplan beizufügen (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünteten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

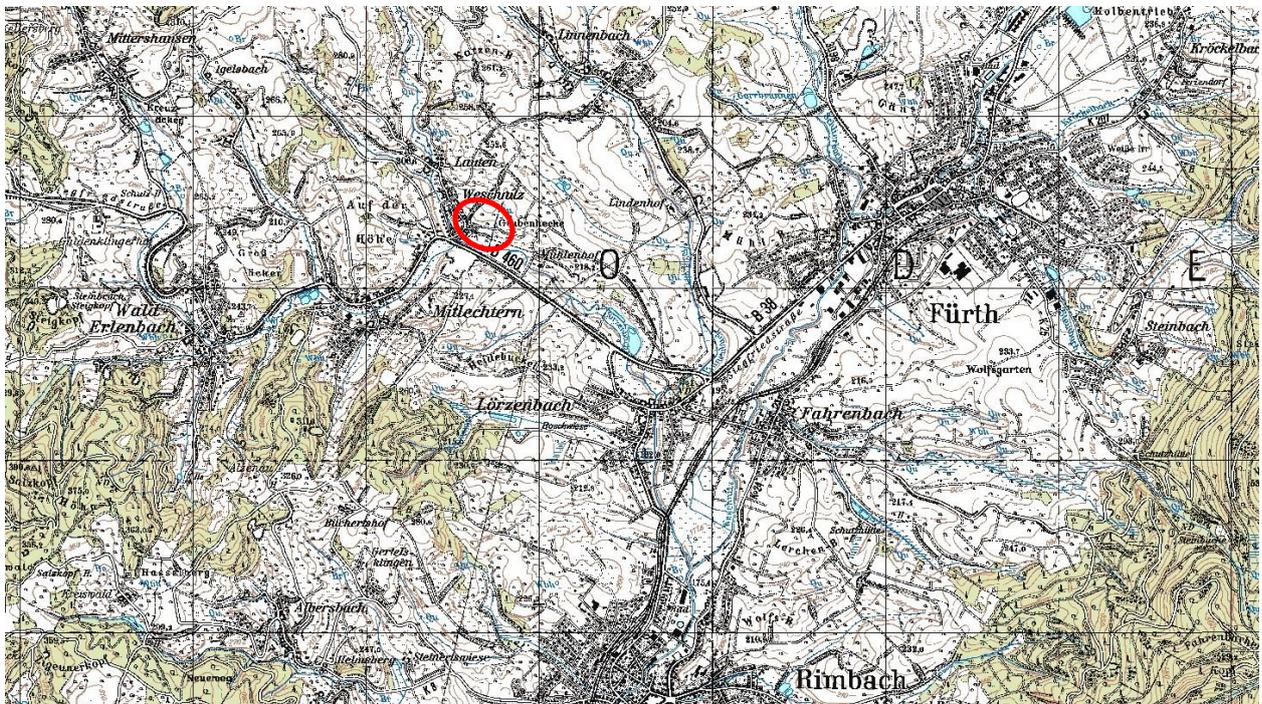
C.10. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rimbach zu ermitteln und im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren nachzuweisen.



Gemeinde Rimbach

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hofacker“ im Ortsteil Lauten-Weschnitz



(Bildquelle: CD-ROM „TOP 25 Hessen“, Dezember 2001)

Begründung

Juli 2020

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB - Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Situation und Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	12
I.1.5	Erschließungsanlagen und ÖPNV-Anbindung	13
I.1.6	Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz	14
I.1.7	Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange	16
I.1.8	Denkmalschutz	19
I.1.9	Immissionsschutz	20
I.1.10	Artenschutz	22
I.1.11	Belange der Landwirtschaft und des Waldes	25
I.1.12	Belange des Kampfmittelräumdienstes	25
I.1.13	Klimaschutz und Energiewende	25
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	27
I.2.1	Art der baulichen Nutzung	27
I.2.2	Maß der baulichen Nutzung	27
I.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	29
I.2.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	29
I.2.5	Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft	29
I.2.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	31
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	32
II.	Belange von Natur und Landschaft	33
III.	Planverfahren und Abwägung	34

Anlage

Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen mit Erläuterung

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Durch die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Hofacker“ im Rimbacher Ortsteil Lauten-Weschnitz (siehe Abbildung 5), der am 28.01.1994 in Kraft getreten ist, wurden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für ein Baugebiet im Bereich des Hofackerweges geschaffen. Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Hofacker“ (in Kraft getreten am 09.01.1996) wurde eine Begrenzung der Wohnungsanzahl ergänzt (rein textliche Änderung des Bebauungsplanes).

Die bisherigen Bauleitpläne haben die Festsetzung eines Mischgebietes zum Inhalt. Bislang wurden aber nur Wohnnutzungen errichtet und auch auf den verbleibenden fünf Bauplätzen sollten nach Ansicht der Gemeinde sinnvollerweise Wohngebäude entstehen. Da in einem Mischgebiet aber zwingend auch ein gewerblicher Anteil zur Durchmischung gegeben sein muss (die aktuelle Rechtsprechung legt hier zumindest ein Verhältnis von 70:30 zugrunde), wird von der Bauaufsicht des Landkreises Bergstraße derzeit keine weitere Wohnnutzung mehr genehmigt. Seitens der Gemeinde wird die Beibehaltung eines Mischgebietes an dieser Stelle nicht als zweckmäßig erachtet. Mit den in einem Mischgebiet möglichen Nutzungen könnten Emissionen (z.B. Gewerbelärm, Fahrzeugverkehr etc.) verbunden sein, die sich negativ auf die derzeitige Wohnruhe auswirken könnten. Die Topographie, aktuelle Parzellierung der Grundstücke und verkehrliche Anbindung des Hofackerweges an die Ortsstraße (Kurvenradien) sind im Übrigen für eine gewerbliche Nutzung weniger geeignet. Es ist daher vorgesehen, die bisherigen Mischgebietsflächen nun als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festzusetzen, um die städtebauliche (Wohn-)Entwicklung und Ordnung des Plangebietes zu gewährleisten. Wohngebietsadäquate gewerbliche Nutzungen können im Rahmen der Festsetzungen dennoch entstehen, da von ihnen keine wesentlichen Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnnutzung zu erwarten sind.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für das vorgenannte Planungsziel geschaffen werden. Damit kann künftig auf den bislang ungenutzten Grundstücken auch benötigter Wohnraum im Sinne der Innenentwicklung zur Verfügung gestellt werden.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsplanung wird auf die von der vorgesehenen Anpassung betroffenen Flächen begrenzt. Die bisherigen Ausgleichsflächen und Teile von landwirtschaftlichen Wegeflächen werden daher nicht überplant und bleiben damit auf Basis des ursprünglichen Bebauungsplanes auch weiterhin in diesem Sinne festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Rimbacher Ortsteiles Lauten-Weschnitz und liegt im Bereich des Hofackerweges.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst konkret folgende Grundstücke in der Flur 1 der Gemarkung Lauten-Weschnitz: Flurstücke Nr. 253/1, Nr. 254, Nr. 255, Nr. 257 (teilweise), Nr. 259, Nr. 260, Nr. 261, Nr. 262, Nr. 263 (teilweise), Nr. 264/1 (teilweise), Nr. 265, Nr. 266, Nr. 267, Nr. 268, Nr. 269, Nr. 270, Nr. 271, Nr. 272, Nr. 273, Nr. 274, Nr. 275, Nr. 276, Nr. 277, Nr. 278, Nr. 279 und Nr. 280 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,47 ha.



Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hofacker“ in Lauten-Weschnitz (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, November 2019; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 09.07.2018)

I.1.3 Planungsvorgaben

I.1.3.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP₂₀₁₀ - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ aus. Die Bauleitplanung ist daher im Sinne des § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

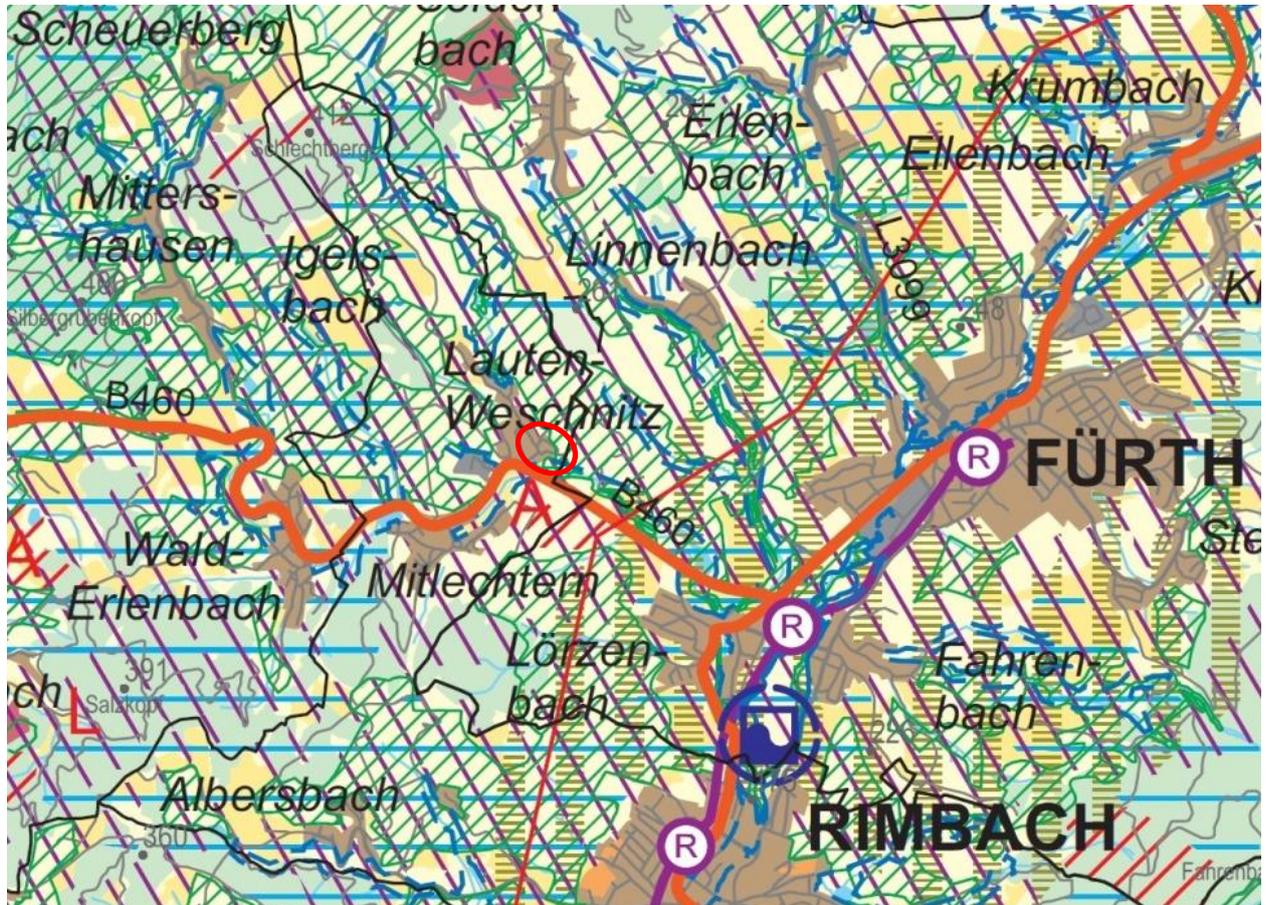


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

I.1.3.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Der seit 14.09.2005 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rimbach, der im Maßstab 1:10.000 vorliegt, stellt den Planbereich als „Gemischte Bauflächen“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

Das geplante Wohngebiet entspricht damit zunächst nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Im vorliegend angewendeten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aber auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Damit ist eine separate Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist dann im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

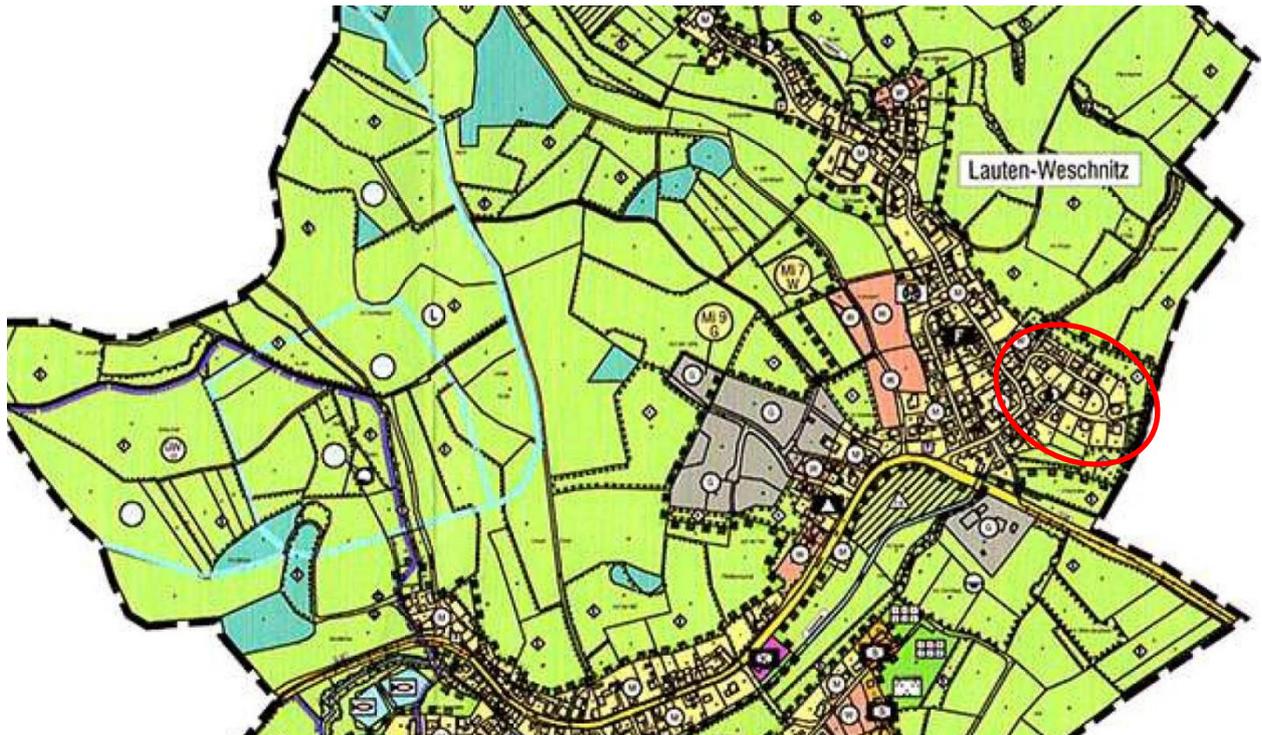


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem seit 14.09.2005 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach (unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 08.10.2019 unter <https://buergergis.kreisbergstrasse.de>)

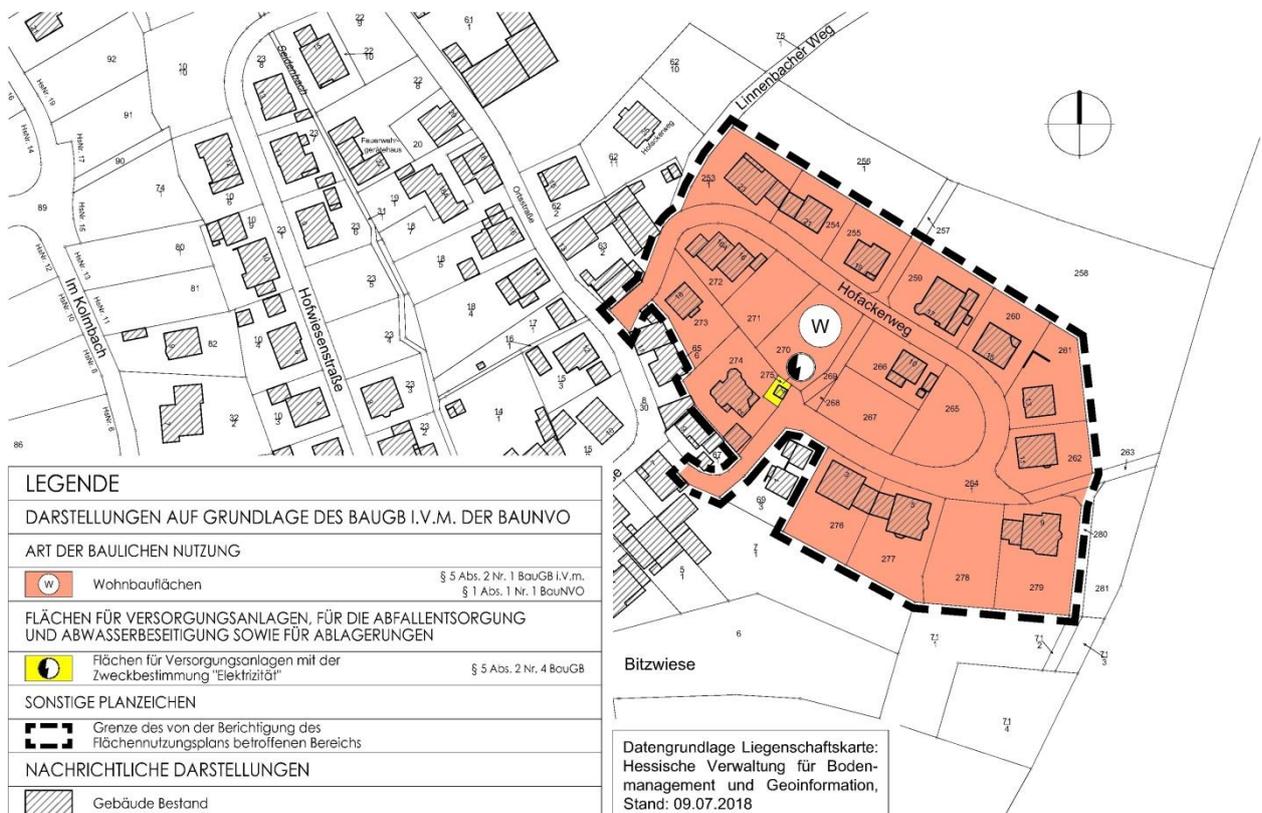


Abbildung 4: Informelle Darstellung zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rimbach im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hofacker“ in Lauten-Weschnitz (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, März 2020)

I.1.3.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Durch den ursprünglichen Bebauungsplan „Hofacker“ im Rimbacher Ortsteil Lauten-Weschnitz, der am 28.01.1994 in Kraft getreten ist, wurden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für ein Baugebiet im Bereich des Hofackerweges geschaffen. Hierbei wurde die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO getroffen.

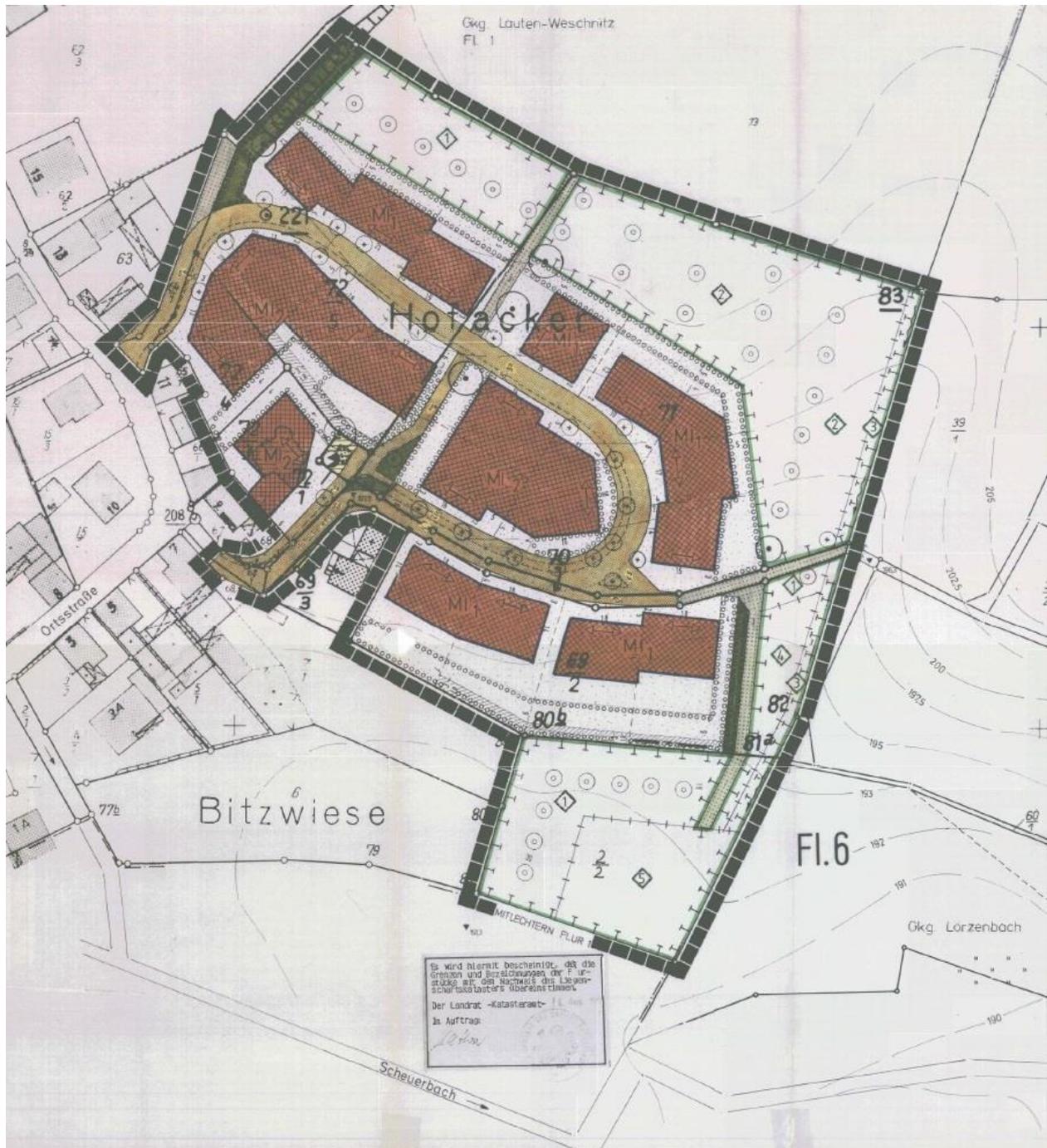


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem am 28.01.1994 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Hofacker“ im Rimbacher Ortsteil Lauten-Weschnitz (unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 08.10.2019 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Hofacker“, die am 09.01.1996 in Kraft getreten ist, wurde lediglich eine Begrenzung der Wohnungsanzahl ergänzt. Diese Anpassung

erfolgte rein textlich und ohne Änderungen an den restlichen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hofacker“ in Lauten-Weschnitz wird sowohl der ursprüngliche Bebauungsplan „Hofacker“ (in Kraft getreten am 28.01.1994) als auch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hofacker“ (in Kraft getreten am 09.01.1996) im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt. Eine vollständige Überplanung und Ersetzung der bisherigen Bauleitplanungen findet nicht statt, da der Geltungsbereich der 2. Änderungsplanung auf die von der vorgesehenen Anpassung betroffenen Flächen begrenzt wird. Die bisherigen Ausgleichsflächen und Teile von landwirtschaftlichen Wegeflächen werden daher nicht überplant und bleiben damit auf Basis des ursprünglichen Bebauungsplanes auch weiterhin in diesem Sinne festgesetzt.

I.1.3.4 Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Rund 90 m südlich des Planbereiches verläuft jedoch der Scheuerbach, dessen Bachparzelle einen Teil des FFH-Gebietes Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ darstellt.

Im Rahmen des FFH-Schutzgebietes Nr. 6318-307 werden Erhaltungsziele folgender Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I der FFH-Richtlinie bestimmt:

3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion

- *Erhaltung der Gewässerqualität und einer natürlichen oder naturnahen Fließgewässerdynamik*
- *Erhaltung der Durchgängigkeit für Gewässerorganismen*
- *Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit auentypischen Kontaktlebensräumen*

**91E0 Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)*

- *Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen*
- *Erhaltung einer bestandsprägenden Gewässerdynamik*
- *Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit den auentypischen Kontaktlebensräumen*

Weiterhin sind für das FFH-Schutzgebiet Erhaltungsziele folgender Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie bestimmt:

Cottus gobio Groppe

- *Erhaltung durchgängiger, strukturreicher Fließgewässer mit steiniger Sohle (im Tiefland auch mit sandig-kiesiger Sohle) und gehölzreichen Ufern*
- *Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden*

Lampetra planeri Bachneunauge

- *Erhaltung durchgängiger, strukturreicher Fließgewässer mit lockeren, sandigen bis feinkiesigen Sohlsubstraten (Laichbereiche) und ruhigen Bereichen mit Schlamm-auflagen (Larvenhabitat) sowie gehölzreichen Ufern*
- *Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden*

Austropotamobius torrentium Steinkrebs

- *Erhaltung von sauerstoffreichen, kühlen und insbesondere kleineren Fließgewässern und Gebirgsbächen der Forellenregion (Epi- bis Metarhital) mit großer Tiefen-*

und Breitenvarianz, hoher Strömungsvarianz und Substratdiversität, strukturreicher Gewässersohle sowie geeigneten Unterständen und Rückzugsmöglichkeiten bei starker hydraulischer Belastung

- *Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden*
- *Erhaltung der biologischen Durchgängigkeit des Fließgewässers soweit eine Infektion des Bestandes mit der Krebspest durch andere Krebsarten oder durch Fischbesatz aus mit Krebspest verseuchten Gewässern ausgeschlossen werden kann*
- *Erhaltung von isolierenden Strukturen (Verrohrungen, Abstürze, Wehre, Rückhaltebecken) unterhalb von Steinkrebspopulationen, soweit eine Infektion durch die Krebspest aus darunter liegenden Gewässerabschnitten nicht ausgeschlossen werden kann, ggf. in Verbindung mit der Reduzierung nicht bodenständiger Krebsarten als mögliche Träger der Krebspesterreger*
- *Erhaltung von Pufferzonen zur Verminderung des Eintrages von Sedimenten, Nährstoffen, Bioziden (insbesondere Insektizide und Akarizide) und diffusen Einträgen aus benachbarten Flächen*
- *Erhaltung des natürlichen Abflussregimes*

Eine Beeinträchtigung dieses Natura 2000-Gebietes und seiner Erhaltungsziele durch die Planung ist aufgrund des Abstandes nicht zu erwarten. Im Übrigen ist zu beachten, dass auch heute schon ein Baurecht für die noch unbebauten Grundstücke im Plangebiet besteht. Aufgrund der bisherigen Mischgebietsfestsetzung hätten auf diesen Baugrundstücken auch gewerblichen Nutzungen entstehen können. Durch die nun beabsichtigte allgemeine Wohnnutzung werden die möglichen Emissionen aus dem Plangebiet heraus reduziert, was sich im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sogar positiv auswirkt.

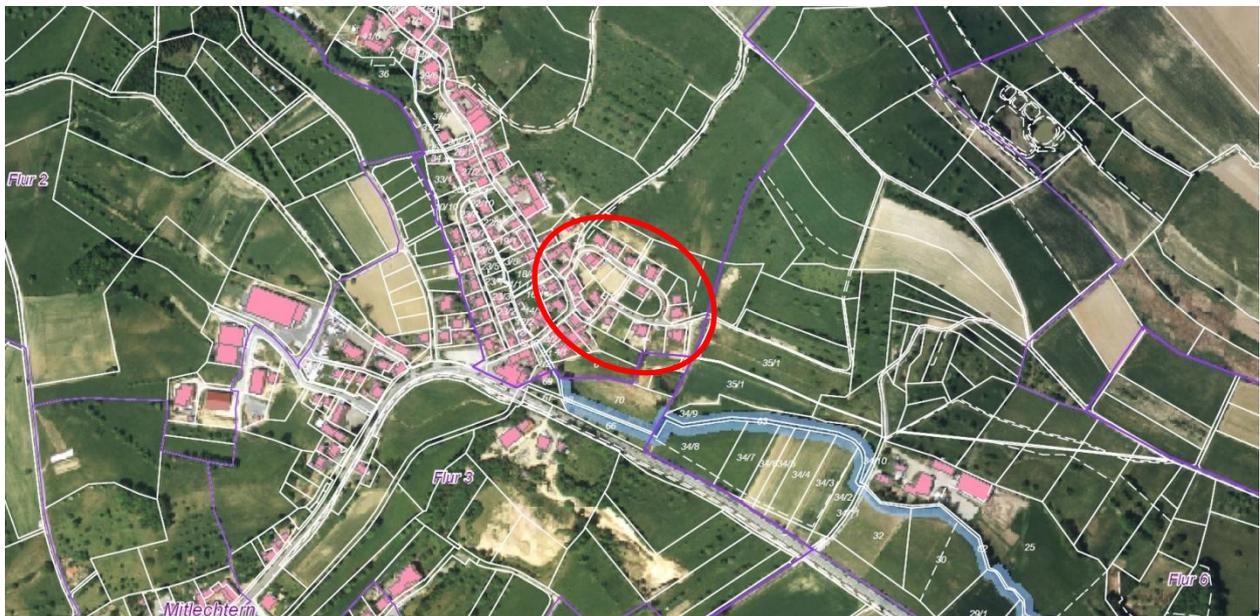


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Teilkarte 1 zum FFH-Gebiet Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 09.10.2019 unter <http://www.rpda.de/01%20Natura%202000-Verordnung/Natura2000-VO-RPDA/Anlagen1-3-4/FFH/6318-307.html>; das FFH-Gebiet ist hellblau hinterlegt)

Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten im Plangebiet kann aufgrund fehlender standortökologischer Eignung ausgeschlossen werden. Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Aufgrund der größtenteils bereits realisierten Bebauung und der in der Bebauungsplanänderung berücksichtigten Maßnahmen zum Artenschutz wird kein weiterer Untersuchungsbedarf gesehen.

I.1.3.5 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt gemäß dem interaktiven „Geoportal Hessen“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das der Weschnitz im Südosten in einer Entfernung von über 1,7 km, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch die Planung ausgeschlossen sind.

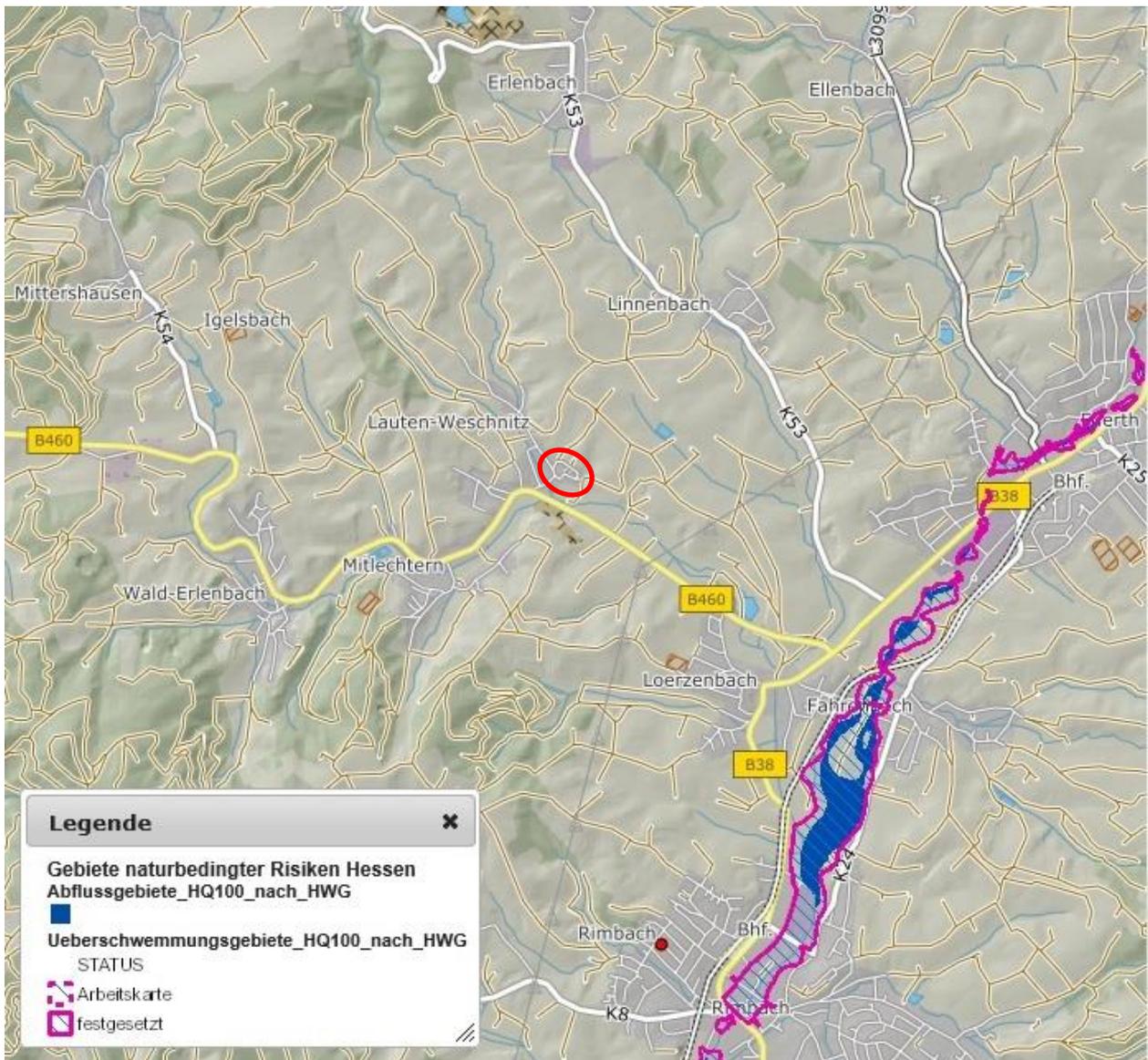


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 09.10.2019 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>)

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes. Die Grenze der Überflutungsfläche der Weschnitz bei einem Extremhochwasser (HQ_{extrem} Überflutungsfläche) verläuft über 1,7 km im Südosten, weshalb keine entsprechenden Gefährdungen für das Plangebiet möglich sind.

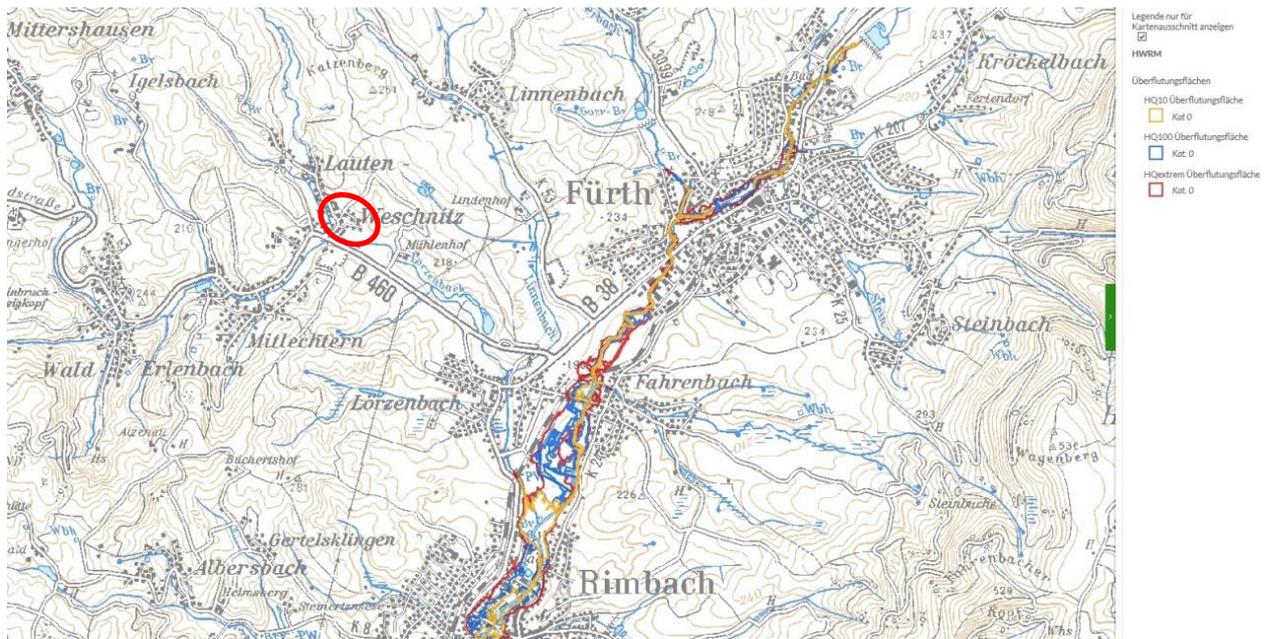


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 08.10.2019 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>)

1.1.3.6 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach dem Viewer zur Darstellung der Gewässerqualität gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Beeinträchtigungen der umliegenden Trinkwasserschutzgebiete (hier: die Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Quelle Wässerchen, Rimbach“ (WSG-ID 431-037) in einer Entfernung von knapp 600 m im Norden, die Schutzzone III des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes „WSG Brunnen Igelsbachertal, Rimbach“ (WSG-ID 431-044) in einer Entfernung von knapp 700 m im Westen und die Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Brunnen Weschnitzaue, Lörzenbach, Quelle Mühlbächel, Rimbach“ (WSG-ID 431-033) in einer Entfernung von knapp 800 m im Südosten) sind durch die Planung nicht zu erwarten.

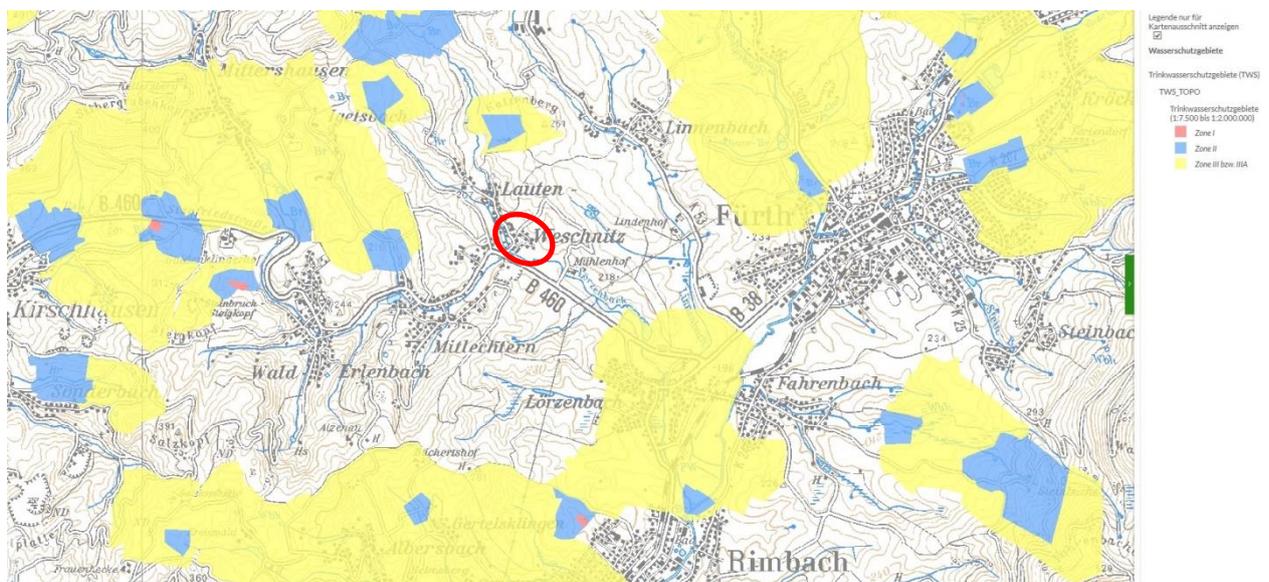


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 08.10.2019 unter <http://wrri.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrri/index.html?lang=de>)

I.1.3.7 Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

I.1.3.8 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange, die gegen die vorgesehene Umwidmung des Plangebietes zum „Allgemeinen Wohngebiet“ stehen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Rimbacher Ortsteiles Lauten-Weschnitz und liegt im Bereich des Hofackerweges. Die hier und im Westen angrenzend vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus freistehenden, zweigeschossigen Einzelhäusern. Im Planbereich ist aber auch schon ein Doppelhaus vorhanden. Die deutlich dominierende Dachform der bestehenden Bebauung ist das Satteldach, vereinzelt sind im Plangebiet jedoch auch (Krüppel-)Walmdächer zu finden. Die fünf noch unbebauten Grundstücke des Geltungsbereiches liegen derzeit als Wiesenflächen vor, wobei die vier im Zentrum des Plangebietes gelegenen Grundstücke als Weide für Pferde und Rinder genutzt werden. Nach Norden, Osten und Süden grenzen direkt an den Planbereich Grünlandflächen an.



Abbildung 10: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeinde Rimbach, Abruf am 08.10.2019 über das Gemeinde-GIS, Bildaufnahme vom Juli 2018)

I.1.5 Erschließungsanlagen und ÖPNV-Anbindung

I.1.5.1 Verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über den Hofackerweg an die Ortsstraße und von da aus an das überörtliche Straßennetz (hier über die Bundesstraße B 460) angeschlossen. In diesen Verkehrsflächen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für den vorliegenden Planbereich verlegt. Das Plangebiet ist somit bereits voll erschlossen. Die zukünftigen Bebauungen der noch freien Baugrundstücke können über Hausanschlüsse an die vorhandenen Erschließungsmedien angeschlossen werden. Die Planung löst somit keine weiteren Erschließungsaufwendungen der Gemeinde aus.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen des Hofackerweges werden ihrer Erschließungsfunktion entsprechend als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung der bisherigen Bauleitplanung, in der die Zweckbestimmung jedoch mit „Mischverkehr“ umschrieben wurde.

Die nach bisherigem Bauleitplan innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzten „Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen“ werden vorliegend in dieser Form nicht mehr festgesetzt. Die bisherige Grünfläche innerhalb der Straßenparzelle des Hofackerweges (Flurstück Nr. 264/1) wäre als sogenanntes „Verkehrsbegleitgrün“ auch innerhalb der hier festgesetzten „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich“ zulässig. Und das Flurstück Nr. 268 wird nun im Sinne einer wohnbaulichen Innenentwicklung den Wohngebietsflächen zugeschlagen.

Zwischen den Verkehrsflächen des Hofackerweges verläuft das Flurstück Nr. 269, welches seiner heutigen Funktion entsprechend als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher kombinierter Fuß- und Radweg“ festgesetzt wird. Dieses Grundstück wurde entgegen des Ursprungsbebauungsplanes allerdings nicht in einer Breite von 3 m, sondern mit 4 m parzelliert, damit auch hier der Winterdienst durch die gemeindlichen Räumfahrzeuge durchgeführt werden kann.

Die im Geltungsbereich liegenden Teilflächen der Flurstücke Nr. 257, Nr. 263 und Nr. 280 werden gemäß ihrem Nutzungszweck zur Erschließung der umliegenden landwirtschaftlichen Wiesenflächen unverändert als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt.

Die verschiedenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden in der Planzeichnung durch unterschiedliche Neigungswinkel der Schrägschraffuren und ergänzend durch das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ voneinander abgetrennt.

Das Grundstück „Hofackerweg 4“ (Flurstück Nr. 275), auf dem sich ein Transformatorengebäude befindet, wird wie schon im Ursprungsbebauungsplan zur Sicherung der Stromversorgung als „Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität“ festgesetzt.

An den südlichen Rändern der Flurstücke Nr. 270 und Nr. 271 sowie Nr. 277, Nr. 278 und Nr. 279 wurden im Zuge der Erschließung Abwasserkanäle verlegt. Zur Sicherung dieser Abwasserkanäle werden hier in einer Breite von 3,00 m mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde Rimbach als Erschließungsträger für Abwasser festgesetzt.

Zum gegenseitigen Schutz von Gehölzen auf der einen Seite sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen auf der anderen Seite werden noch verschiedene diesbezügliche Hinweise gegeben. So sind bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und Merkblatt DWA-M 162 (Bäume, unterirdische

Leitungen und Kanäle) einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Es wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass die erforderliche Anzahl an Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rimbach zu ermitteln und im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren nachzuweisen ist.

I.1.5.2 ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist fußläufig ca. 250 m von der an der B 460 gelegenen Haltestelle „Lauten-Weschnitz, Ort“ des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar GmbH (VRN) entfernt. Folgende Linien und Fahrtrouten werden über diese Haltestelle bedient:

- Bus 667: Grasellenbach - Fürth - Heppenheim und Gegenrichtung (Fahrten an Werktagen etwa halbstündlich und am Wochenende etwa stündlich)
- Bus 698: Fürth - Rimbach - Heppenheim - Bensheim und Gegenrichtung (zusätzliche Fahrten zur Buslinie 667 an Werktagen zu Schulbeginn und -ende)
- Ruftaxi/-bus 6961 (Ruftaxi Rimbach): Rimbach - Lauten-Weschnitz - Mitlechtern und Gegenrichtung (hauptsächlich an Werktagen ergänzende Fahrten zu den Buslinien 667 und 698, am Wochenende nur vereinzelt)

Da das Plangebiet auf der Strecke zwischen dem Weschnitztal und der Bergstraße gelegen ist, ist es verhältnismäßig gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden.

I.1.6 Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Im Sinne des Grundwasser- und Bodenschutzes werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Rimbach keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Aufgrund der überwiegend bereits bebauten Grundstücke ist eine flächendeckende Baugrunduntersuchung auch nicht notwendig und möglich. Daher wird je nach Erfordernis durch die baulichen Anlagen auf den noch unbebauten Parzellen empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2) bzw. DIN EN 1997 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.
- Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.
- Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, dass in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.
- Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasser-

gefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße.

- Aus der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ergeben sich für den Planbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Auch der Gemeinde Rimbach liegen keine entsprechenden Informationen vor. Aufgrund der auf den bebauten Grundstücken stattfindenden Wohnnutzung bzw. der Wiesen- und Weidennutzung auf den noch unbebauten Parzellen ist nicht von Verunreinigungen auszugehen. Insbesondere im Hinblick auf die im Plangebiet bislang zulässige gewerbliche Nutzung, wirkt sich die vorliegende Überplanung zum Wohngebiet positiv auf die Belange des Grundwasser- und Bodenschutzes aus. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
- Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.
- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.
- Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, sind nachfolgende Vorgaben zu beachten. Unterhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Grundwasser (GW) oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung - 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)“) unterschreitet. Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche, darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte Z 0* der LAGA TR Boden unterschreitet. Oberhalb des 1 m-Grundwasser-Abstandes im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2 der LAGA M 20 unterschreitet. In den Bereichen von Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Grundwasser oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 bzw. Z 0 der LAGA TR Boden unterschreitet. Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Bau-

stoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.
- Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.
- Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

I.1.7 Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange

I.1.7.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und -leitungen gesichert. Die zum Großteil bereits realisierte Bebauung ist an das Trinkwassernetz im Hofackerweg angeschlossen; die zukünftig noch folgenden Gebäude sind entsprechend anzuschließen.

Aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanänderung zur Überplanung des bisherigen Mischgebietes durch ein allgemeines Wohngebiet ist nicht mit nennenswerten Änderungen am Trinkwasserverbrauch zu rechnen. Da das Baurecht für den Bereich um den Hofackerweg bereits seit 1994 besteht und die Grundstücke schon überwiegend bebaut sind, sind diese Flächen in der Trinkwasserbedarfsberechnung der Gemeinde Rimbach enthalten. Die fünf noch bebaubaren Grundstücke haben hierauf nur einen marginalen Einfluss.

Um Trinkwasser einzusparen wird festgesetzt, das auf den Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Gartenbewässerung zu verwenden. Allerdings darf das Niederschlagswasser auch auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden. Im Zusammenhang mit der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen, in den Gebäuden getrennte Trink- und Brauchwassersysteme einzurichten.

I.1.7.2 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Trinkwasserverordnung auch bei der Verwendung von Niederschlagswasser zu beachten sind.

I.1.7.3 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Aufgrund der Umplanung des bisherigen Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet kann die zuvor festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 nicht übernommen werden, da die Obergrenze für die Grundflächenzahl in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei 0,4 liegt. Allerdings setzt der Ursprungsbebauungsplan für das Mischgebiet fest, dass diese Grundflächenzahl von 0,5 „*alle baulichen Anlagen sowie oberflächenversiegelte Wegeflächen*“ einschließt. Diese ergänzende Begrenzung wird in der vorliegenden Änderungsplanung jedoch nicht vorgenommen. Demnach gilt die vom Gesetzgeber vorgegebene Regelung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden darf. Per

Festsetzung ausgenommen von dieser Regelung sind jedoch die Grundflächen von Tiefgaragen, sofern sie mit einer vollflächigen Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 40 cm und übergrünten Zufahrtsrampen hergestellt werden. Diese Tiefgaragen dürfen die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschreiten, um den Anreiz zur Herstellung einer Tiefgarage zu erhöhen und damit oberflächenversiegelnde ebenerdige Stellplätze zu reduzieren. Dies entspricht letztlich der vorherigen Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes, wonach *„Tiefgaragen mit vollflächiger Dachbegrünung und übergrünten Zufahrtsrampen nicht auf die GRZ angerechnet werden“*. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ermächtigt jedoch nach einschlägiger Rechtsprechung nicht zur bisherigen „Nichtanrechnung“ der Grundflächen bestimmter baulicher Anlagen, weshalb in der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine sinngemäß Neuformulierung dieser Festsetzung vorgenommen wird.

Insgesamt können durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nun bis zu 60 % der jeweiligen Baugrundstücksfläche versiegelt werden, womit gegenüber dem bisherigen Baurecht eine zusätzliche Bodenversiegelung einhergeht, die im Sinne einer gewünschten Nachverdichtung aber in Kauf genommen wird. Durch die damit gegebenen Rahmenbedingungen besteht die Möglichkeit, eine größere Grundfläche für die Hauptnutzung, d.h. das Wohngebäude zu verwenden und dennoch die ebenfalls erforderlichen Stellplatz- und Wegeflächen etc. herstellen zu können. Hierdurch wird wiederum eine größere Wohnungsanzahl in den Wohngebäuden begünstigt. Im baulichen Bestand kann durch nun mögliche Erweiterungen oder Anbauten ebenfalls eine Erhöhung der Wohndichte erreicht werden. Diese Nachverdichtung in bereits baulich genutzten Flächen ist der Vorzug vor einer baulichen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu geben.

Um diese zusätzliche Bodenversiegelung in gewissem Umfang zu kompensieren und zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung, wird allerdings festgesetzt, dass ebenerdige Stellplätze und Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen oder andere versickerungsaktive Materialien) und/oder seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern sind. Als Ausnahme kann eine Einleitung des auf den vorgenannten Stellplatz- und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswassers in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht zulässig ist und der Nachweis der Leistungsfähigkeit der öffentlichen Abwasseranlage im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren erbracht wird. Durch diese Ausnahmeregelung wird in jedem Fall die Möglichkeit zur Beseitigung des Niederschlagswassers gewährleistet, womit der Vollzug des Bebauungsplanes gesichert ist. Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. eine Drosselung und Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Baugrundstückes vorzusehen ist.

Ebenfalls aus Gründen des Grundwasserschutzes bzw. der Grundwasserneubildung ist das auf den Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Gartenbewässerung zu verwenden (Minderung der Grundwasserentnahme) und/oder auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern. Als Ausnahme kann auch hier eine Einleitung des auf den Dachflächen der Baugrundstücke anfallenden Niederschlagswassers in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht zulässig ist und der Nachweis der Leistungsfähigkeit der öffentlichen Abwasseranlage im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren erbracht wird. Auch diese Ausnahmeregelung dient dem sicheren Planvollzug, da somit in jedem Fall die Möglichkeit zur Beseitigung des Niederschlagswassers gewährleistet wird. Es ist dabei ebenfalls zu beachten, dass eine Drosselung und Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Baugrundstückes erforderlich werden kann.

Im Zuge der vorgenannten Ausnahmeregelungen zur Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Abwasseranlage kann das Niederschlagswasser teilweise auch zur südöstlich gelegenen Versickerungsmulde geleitet und dort zur Versickerung gebracht werden. Diese

Versickerungsmulde wurde im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes als naturnahe Regenrückhalteanlage bauleitplanerisch vorbereitet und entsprechend auf dem Flurstück Nr. 71/4 (Gemarkung Mitlechtern, Flur 3) hergestellt. Die vorhandenen Abwasseranlagen im Hofackerweg wurden bei der damaligen Herstellung so dimensioniert, dass das Abwasser aller Baugrundstücke, die seit 1994 auf Basis des Ursprungsbebauungsplanes Baurecht genießen, beseitigt werden kann. Dementsprechend hat die Beseitigung des Niederschlagswassers bei den 15 im Plangebiet bereits errichteten Wohngebäuden in den vergangenen Jahren bzw. Jahrzehnten funktioniert, weshalb davon auszugehen ist, dass diese auch auf den fünf verbleibenden, derzeit noch unbebauten Grundstücken gelingen wird. Nachdem mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Baugrundstücke entstehen, sondern lediglich der Gebietstyp von Mischgebiet zu allgemeinem Wohngebiet geändert wird, hat die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Belang der Gebietsentwässerung, weshalb weitergehende Baugrunduntersuchungen bzw. hydrogeologische Gutachten oder Nachweise zur ausreichenden Dimensionierung der öffentlichen Abwasseranlagen in diesem Fall auch nicht erforderlich erscheinen. Die getroffenen Festsetzungen zur Gebietsentwässerung entsprechen im Wesentlichen den Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes. Im Übrigen wirken sich auch bereits geringe Mengen an versickertem Niederschlagswasser positiv auf die Grundwasserneubildung und die Minderung des Niederschlagswasserabflusses aus. Zumindest geringe Mengen können bei nahezu jedem Boden (z.B. über Rigolen) zur Versickerung gebracht werden.

Im Hinblick auf das Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser werden ergänzend folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Im Zusammenhang mit der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen, in den Gebäuden getrennte Trink- und Brauchwassersysteme einzurichten.
- Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sollten Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) angelegt werden. Auf das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) wird hingewiesen. Die Sohlen von Versickerungsanlagen müssen einen Mindestgrundwasserabstand von 1 m aufweisen.
- Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

I.1.7.4 Abwasser

Die Entwässerung des Gebietes ist bereits durch die im Hofackerweg verlegten Abwasseranlagen sichergestellt. Die zukünftigen Bebauungen der noch freien Grundstücke können über Kanalanschlüsse angeschlossen werden.

Aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanänderung zur Überplanung des bisherigen Mischgebietes durch ein allgemeines Wohngebiet und der schon überwiegend vorhandenen Bebauung ist nicht mit einer nennenswerten Änderung der Abwassermenge zu rechnen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann bei geeigneten Untergrundverhältnissen versickert werden. Alternativ kann das Niederschlagswasser zumindest teilweise unabhängig vom Schmutzwasser in die vorhandene Versickerungsmulde eingeleitet werden, um das Schmutzwasserkanalnetz und die Kläranlage zu entlasten. Um die Abwasserbeseitigung im Plangebiet sicherzustellen, werden somit in der Bebauungsplanänderung verschiedene Beseitigungsmöglichkeiten zugelassen (vgl. Kapitel I.1.7.3). Damit wird der Vollzug des Bebauungsplanes in jedem Fall gewährleistet.

I.1.7.5 Löschwasserversorgung und Rettungswege

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG),

aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist über das Trinkwassernetz sichergestellt. Der Löschwasserbedarf der bereits errichteten bzw. zukünftig noch möglichen Bebauung entspricht dem Bedarf der umgebenden Bebauung, sodass keine über die bestehende Situation hinausgehenden Löschwasseranforderungen entstehen. Durch die vorliegende Planung ändert sich die maßgebliche Einstufung zum Löschwasserbedarf gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 nicht. Demnach ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h (1.600 l/min) für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Ergänzende Löschwassereinrichtungen sind ggf. im Zuge der privaten Objektplanung zu berücksichtigen.

Die vorhandenen Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t befestigt, sodass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

I.1.7.6 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet liegt mit großem Abstand (über 1,7 km) sowohl außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) als auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes, weshalb diesbezügliche Beeinträchtigungen durch oder auf die Planung ausgeschlossen sind. Für nähere Erläuterungen zu den (Risiko-)Überschwemmungsgebieten siehe Kapitel I.1.3.5.

Der Planbereich liegt zudem außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Beeinträchtigungen der umliegenden Trinkwasserschutzgebiete durch die Planung sind aufgrund der Entfernungen von 600 m und mehr nicht zu erwarten (siehe weitere Informationen in Kapitel I.1.3.6).

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

I.1.7.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Rund 90 m südlich des Planbereiches verläuft jedoch der Scheuerbach. Eine Beeinträchtigung dieses Gewässers durch die Planung ist aufgrund des Abstandes nicht zu erwarten. Im Übrigen ist zu beachten, dass auch heute schon ein Baurecht für die noch unbebauten Grundstücke im Plangebiet besteht. Aufgrund der bisherigen Mischgebietsfestsetzung hätten auf diesen Baugrundstücken auch gewerblichen Nutzungen entstehen können. Durch die nun beabsichtigte allgemeine Wohnnutzung werden die möglichen Emissionen aus dem Plangebiet heraus reduziert, was sich im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen des Gewässers sogar positiv auswirkt.

I.1.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich nach Kenntnisstand der zuständigen Fachbehörden und der Gemeinde Rimbach keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüg-

lich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

I.1.9 Immissionsschutz

Die in der näheren Umgebung des Plangebietes bzw. daran angrenzend verlaufenden Gemeindestraßen weisen gebietsadäquate Verkehrsbelastungen auf und führen nicht zu wesentlichen Immissionskonflikten.

Im Süden des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 130 m zwischen der südlichsten Baugrenze und der Fahrbahnmittle jedoch eine klassifizierte Straße (hier die Bundesstraße B 460). Emissionen solcher klassifizierter Straßen betreffen vor allem den Belang des Lärmschutzes.

Im Zusammenhang mit dem Verkehrslärm auf der Bundesstraße B 460 ist zu berücksichtigen, dass die Werte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind; es darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

Nach einer überschlägigen Überprüfung der Lärmimmissionswerte an dem der Bundesstraße B 460 nächstgelegenen Baufenster liegen die Lärmwerte nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) auch ohne die Berücksichtigung abschirmender Gebäude, d.h. auf der sicheren Seite gerechnet, im abwägungsfähigen Rahmen, sodass eine detailliertere Überprüfung nicht erforderlich ist. Die überschlägige Untersuchung wurde mit dem „Online-Lärm-Rechner“ durchgeführt, der vom „VCD Verkehrsclub Deutschland e.V.“ zur Verfügung gestellt wird (Link: <https://www.vcd.org/themen/verkehrslaerm/online-laerm-rechner>).

Im Tagzeitraum ist durch die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) am zur B 460 nächstgelegenen Baufenster mit 57,0 dB(A) um weniger als 5 dB(A) überschritten (siehe Abbildung 11). Diese Überschreitung liegt innerhalb des zuvor geschilderten Abwägungsspielraumes. Auch im Nachtzeitraum ist der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) mit 49,6 dB(A) um weniger als 5 dB(A) überschritten.

Die für die Berechnung verwendete durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von 10.427 Kfz am westlichen Ortseingang von Mitlechtern ist der „Verkehrsmengenkarte für Hessen - Ausschnitt Kreis Bergstraße, Ausgabe 2015“ entnommen (siehe Abbildung 12), welche von Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden (Dezernat Verkehrstechnik und Straßenausstattung) herausgegeben wird.

Auch wenn vor dem östlichen Ortseingang von Lauten-Weschnitz (von Fürth-Lörzenbach kommend) auf der Bundesstraße eine Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h zulässig ist, ist die in der Berechnung getroffene Annahme einer durchschnittlichen Geschwindigkeit von 70 km/h plausibel. Hierbei wird der übliche „Geschwindigkeitstrichter“ berücksichtigt, der sich im Bereich von Ortseinfahrten ergibt. In Höhe des Ortsschildes wird gewöhnlich nicht abrupt von 100 km/h auf 50 km/h heruntergebremst, sondern es findet ein gewisses „Ausrollenlassen“ statt. Und auch beim Ausfahren aus der Ortschaft ist am Ortsschild nicht sofort eine Geschwindigkeit von 100 km/h erreicht. Innerhalb der geschlossenen Ortschaft beträgt die Höchstgeschwindigkeit zudem nur 50 km/h.

Insgesamt liegen die Ergebnisse des „VCD-Rechners“ auf der sicheren Seite, da der nach RLS-90 der Berechnung zugrunde gelegte lange, gerade Fahrstreifen von 412 m zumindest im Bereich der Ortsdurchfahrt nicht gegeben ist. Darüber hinaus findet hier eine lärmabschirmende

Wirkung durch vorhandene Gebäude statt, die in der überschlägigen Berechnung nicht berücksichtigt sind.

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90
 (Bitte Werte im weißen Bereich eingeben, dann auf Berechnen klicken!)

Wert	Eingabe	Beitrag
DTV:	10427	69.5 dB(A)
Straßengattung:	Bundesstraßen	
Höchstgeschwindigkeit	70 km/h	-1.5 dB(A)
Straßenoberfläche:	nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone	0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	2 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	130 m	-6.5 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	3 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4.5 dB(A)
Mittelungspegel (Tag/Nacht) T	57 dB(A)	N 49.6 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 412 m einsehen können!		

Copyright©2001 Reimer Paulsen

Abbildung 11: Ausschnitt aus der Berechnung der Immissionswerte am südlichsten Baufenster im Plangebiet (Bildquelle: Internetabruf am 04.03.20208 unter https://www.vcd.org/fileadmin/DALrechner/lang_dtv.htm)

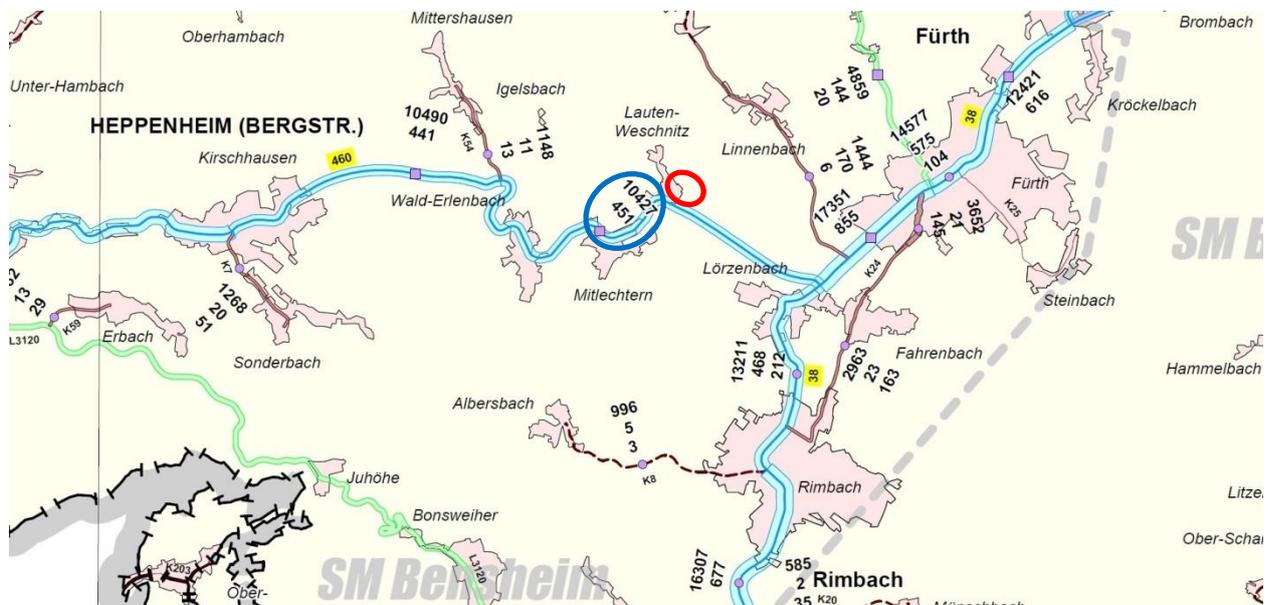


Abbildung 12: Ausschnitt aus der Verkehrsmengenkarte für Hessen - Ausschnitt Kreis Bergstraße, Ausgabe 2015; die relevante Verkehrsmenge ist hierin blau umkreist (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden)

Aufgrund der vorgenommenen überschlägigen Untersuchung des Verkehrslärms der Bundesstraße B 460 geht die Gemeinde davon aus, dass keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind. Die Bebauung im Plangebiet ist im Wesentlichen bereits vorhanden, weshalb diesbezügliche Festsetzungen nicht geboten erscheinen. Innerhalb des Plangebietes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Die Gemeinde empfiehlt jedoch an dieser Stelle, schutzbedürftige Schlaf- und Aufenthaltsräume auf der von der lärmbelasteten Straße (Bundesstraße B 460) abgewandten Gebäudeseite vorzusehen (Grundrissorientierung). Es wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen oder die Gemeinde Rimbach keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bestehen. Insbesondere Forderungen nach aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen können nicht geltend gemacht werden, da die Bundesstraße planfestgestellt ist.

Wesentliche Beeinträchtigungen von Gewerbebetrieben auf das Plangebiet durch Lärm, Erschütterungen und Staubemissionen sind nicht zu erwarten. Für den Bereich des südlich in der Gemarkung Mitlechtern gelegenen Natursteinbetriebes wurde der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Siegfriedstraße“ aufgestellt, der am 22.04.2016 in Kraft getreten ist. Anlass dieser Bauleitplanung war unter anderem auch die Errichtung einer betriebszugeordneten Wohnung, weshalb Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zugelassen wurden. Zudem wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, die im Bereich benachbarter Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen) keine Überschreitung der jeweils anzunehmenden Immissionsgrenzwerte auslösen. Aufgrund dessen sind durch die bestehenden und ggf. zukünftigen Nutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl innerhalb des Gewerbegebietes als auch in der Umgebung zu gewährleisten. Diese gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind z.B. auch für das nur ca. 50 m entfernte Wohngebäude „Ortsstraße 1A“ einzuhalten, sodass keine negativen Auswirkungen auf das vorliegend in einer deutlich weiteren Entfernung von ca. 150 m festgesetzte, allgemeine Wohngebiet zu befürchten sind. Der Natursteinbetrieb wird aufgrund des Abstandes und dem dortigen Verkauf überwiegend fertiger Produkte als unproblematisch angesehen.

I.1.10 Artenschutz

Gemäß Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen bzw. der dazugehörigen Erläuterung (siehe Anlage zur Begründung) kann das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten im Plangebiet aufgrund fehlender standortökologischer Eignung ausgeschlossen werden.

Um dem Belang des faunistischen Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, werden folgende Maßnahmen in der vorliegenden Bebauungsplanänderung festgesetzt:

- Um auszuschließen, dass Amphibien die Flächen des Flurstückes Nr. 278 als Überwinterungshabitat nutzen, auf denen Erdarbeiten im Rahmen von Baumaßnahmen unvermeidbar sind, muss das betroffenen Flurstück in Richtung des potenziellen Laichgewässers (hier: südliche Grundstücksgrenze in Richtung der südöstlich gelegenen Versickerungsmulde, die sich als naturnahe Regenrückhalteanlage (künstlich angelegter Weiher) darstellt) mittels eines mobilen „Amphibienzaunes“ (Folienwand) abgeschirmt werden, um ein Einwandern zu unterbinden. Da die Überwinterungsphase bereits gegen Ende September beginnt, ist die entsprechende Einrichtung der Zuwanderungsbarriere bis Mitte September herzustellen. Die Maßnahme ist durch eine fachlich qualifizierte Person zu begleiten, die dann auch die korrekte fachliche Umsetzung zu dokumentieren und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße in Form eines Ergebnisberichtes zu testieren hat. Nach Umsetzung der baulichen Nutzung (hier: Abschluss der Erdbauarbeiten) kann die Folienwand wieder entfernt werden (keine dauerhafte Unterhaltungspflicht).

- Eine artenschutzrechtliche Relevanz kann für die Gruppe der gehölzbrütenden Vögel nicht ausgeschlossen werden, weshalb zu deren Schutz festgesetzt wird, dass die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen muss. Dies gilt auch für die Rodung kleinflächiger Gehölze.
- Aufgrund der im Plangebiet bereits vorhandenen Bebauung und damit der Nähe zu Siedlungsflächen drängt sich eine Betroffenheit von Offenlandarten zwar nicht unmittelbar auf, kann aber auch nicht vollends ausgeschlossen werden. Zum Schutz möglicher bodenbrütender Vögel müssen das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen daher außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler. Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden (Baufeldkontrolle). Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist in diesem Fall ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben. Die Ausnahmeregelung wird festgesetzt, damit unter Berücksichtigung der genannten Bedingungen auch während der Brutzeit vorbereitende (Erd-)Arbeiten zugelassen werden können, um einen zügigen Planvollzug zu ermöglichen.

Eine Betroffenheit von Reptilien (Zauneidechse etc.) ist nicht anzunehmen. Die noch freien Baugrundstücke weisen keine entsprechende Habitateignung auf, da keine geeigneten Strukturen wie Trockenmauern, offene Schotterflächen, Stein- bzw. Holzhaufen oder brachgefallene Grünstrukturen bestehen.

Eine aktuelle Relevanz für Fledermäuse ist nicht gegeben, da keine Bäume mit Baumhöhlen vorhanden bzw. zu roden sind. An den bestehenden Gebäuden sind aktuell keine Änderungen vorgesehen, die durch den Bebauungsplan begründet oder vorbereitet werden, weshalb hinsichtlich gebäudebrütender Vögel und Fledermäuse lediglich folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben werden:

- Zum Schutz von synanthrop orientierten Vogelarten wird empfohlen, alle ggf. zukünftig anfallenden Arbeiten an der Fassade oder dem Dachstuhl von Gebäuden außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Sofern diesbezügliche Arbeiten an Gebäuden oder Gebäudeteilen in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden, sollten die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden.
- Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, wird empfohlen, an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorzusehen. Vorgeschlagen werden das Aufhängen entsprechender Wandschalen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.

Zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes sollten folgende Hinweise und Empfehlungen beachtet werden:

- Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Insektenfauna sowie zur Energieeinsparung wird empfohlen, für die Außenbe-

leuchtung auf den Baugrundstücken Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.300 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeigenschaften für Insekten zu verwenden. Zudem wird empfohlen, die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt. Die nächtliche Beleuchtung sollte darüber hinaus auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

- Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna (z.B. Igel) zu vermeiden, wird empfohlen, bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten.
- Dem Schutz von Insekten wird mit der vorliegenden Änderungsplanung ein besonderes Augenmerk geschenkt, weshalb sehr ausführliche Hinweise und Empfehlungen für eine „bienenfreundliche Gemeinde“ gegeben werden. So sollten z.B. bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen. Daher sind die diesbezüglich bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten in den Pflanzlisten entsprechend gekennzeichnet.

Bei der Grünlandansaat sollten zudem bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwachgeneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

Um darüber hinausgehend eine Sensibilisierung der Bauherrschaft und Architekten hinsichtlich des Artenschutzes zu erreichen, werden noch folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69, 71 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr

oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind bei Vollzug des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen sowie der gegebenen Hinweise und Empfehlungen nicht zu erwarten.

I.1.11 Belange der Landwirtschaft und des Waldes

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes werden im Bereich der momentan noch unbebauten Grundstücke faktisch landwirtschaftlich nutzbare Wiesen- und Weidenflächen in Anspruch genommen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass diese Flächen fiktiv bereits seit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes im Jahr 1994 als Mischgebietsflächen beplant sind und entsprechend hätten jederzeit bebaut werden können. Die bisherige Wiesen- und Weidennutzung auf den freien Grundstücken war somit stets nur als temporäre Nutzung anzusehen. Durch die Umplanung vom Mischgebiet zum allgemeinen Wohngebiet gehen der Landwirtschaft somit aus planungsrechtlicher Sicht keine zusätzlichen Flächen verloren. Letztlich wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung bezweckt, dass die bisherigen Baulücken einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden können. Die Schließung von Baulücken im Innenbereich vermindert in gewissem Umfang auch die Neuausweisung von Baugebietsflächen im Außenbereich, womit z.B. auch landwirtschaftliche Nutzflächen verschont werden. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden zudem keine weiteren Flächen für Ausgleichsmaßnahmen benötigt.

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen, da keine diesbezüglichen Gehölzstrukturen im Plangebiet vorhanden sind.

I.1.12 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt liegen zum Planbereich aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat jedoch keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Auch der Gemeinde Rimbach liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge von Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

I.1.13 Klimaschutz und Energiewende

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Gemeinde Rimbach geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorgesehenen Nutzung durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV)

angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Hierdurch ist auch gewährleistet, dass der Bebauungsplan nicht im Normenkonflikt zur sich regelmäßig verändernden Bundesgesetzgebung steht. So erfolgte die letzte Änderung der EnEV erst im Oktober 2015. Da die EnEV auch künftig weiter fortgeschrieben wird, ist es durchaus möglich, dass sich bis zur Realisierung weiterer Wohnnutzungen erneut Änderungen ergeben haben, die für das Gebiet anzuwenden sein werden. Nachdem sich die EnEV somit ständig in der Anpassung befindet, was nicht zuletzt auch dem technischen Fortschritt geschuldet ist, sind Maßnahmenfestsetzungen im Vorgriff nicht zweckmäßig.

Nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Sofern sich solche Anlagen nach Prüfung der Bauherrschaft wirtschaftlich darstellen lassen, kann die Bauaufsicht somit eine entsprechende Zulässigkeit im eigenen Ermessen bescheinigen.

Anlagen zur zentralen Wärmeerzeugung sind vorliegend aufgrund der überwiegend schon vorhandenen Bebauung und des nicht abschätzbaren Wärmebedarfs der zukünftig noch folgenden Nutzungen nicht wirtschaftlich darstellbar und wegen der Wärmeverluste in den Wärmetransportleitungen energetisch wenig sinnvoll. Die Nutzung regenerativer Energieformen ist grundsätzlich zulässig. Dazu zählen z.B. die Erdwärme, die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Die dezentrale Solarenergienutzung ist ausdrücklich zulässig (Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren). Durch die EnEV in der zum Zeitpunkt zukünftiger Bebauungen gültigen Fassung ist ein angemessener Anteil an regenerativer Energie am Energiegesamtverbrauch geregelt.

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen.

Um eine Anstoßwirkung für die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende sowie eine ökologische Aufwertung des Plangebietes zu erzielen, werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen. Gründächer bieten eine Vielzahl positiver Eigenschaften. So bieten sie u.a. Insekten einen Lebensraum, der durch das Gebäude am Boden verloren geht und bewirken eine gedrosselte Niederschlagswasserabgabe. Während sie im Winter eine Wärmedämmwirkung aufweisen, mindern sie im Sommer die Aufheizung von Dachflächen, womit eine gewisse Anpassung an den Klimawandel einhergeht.
- Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.
- Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen.
- Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Planbereich befindet sich für die Erlangung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Nutzung oberflächennaher Geothermie in einem hydrogeologisch und wasserwirtschaftlich günstigen Gebiet. Es ist mit keinen Tiefenbeschränkungen für die Bohrung zu rechnen. Einzelheiten hierzu sind mit der zuständigen Unteren

Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen, bei der auch die erforderliche Erlaubnis zu beantragen ist.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Planbereich bestehenden Baurechte grundsätzlich erhalten bleiben sollen, weshalb die Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Hofacker“ bzw. dessen 1. vereinfachten Änderungsplanung soweit nach heutigen Gesichtspunkten noch städtebaulich zweckmäßig übernommen werden. Insofern wird auch auf die damaligen Begründungen für die jeweiligen Festsetzungen verwiesen.

Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

I.2.1 Art der baulichen Nutzung

Um die beabsichtigte Wohnentwicklung im Plangebiet zu ermöglichen, werden die entsprechend zeichnerisch bestimmten Teilbereiche des Geltungsbereiches mit den Kennzeichnungen „WA1“ und „WA2“ entgegen der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet nun als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Trennung in zwei Teilbereiche wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, um unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zulässigen Wohnungsanzahl treffen zu können. Das Plangebiet ist aufgrund der Topographie, der aktuellen Parzellierung der Grundstücke und der verkehrlichen Anbindung des Hofackerweges an die Ortsstraße (Kurvenradien) für eine gewerbliche Nutzung weniger geeignet. So konnten für die noch unbebauten Grundstücke in den letzten Jahren keine gewerblichen Nutzungen gefunden werden, obwohl ein Bedarf an gewerblich nutzbaren Grundstücken grundsätzlich gegeben ist. Die Änderung von Mischgebiet zu Wohngebiet ermöglicht eine zeitnahe Realisierung der Bauflächen, wohingegen bei einem Festhalten an der aufgrund der Durchmischung eines Mischgebietes zwingend erforderlichen Gewerbenutzung auf nicht absehbare Zeit weiterhin mit unbebauten Flächen zu rechnen wäre. Auch wenn in Rimbach eine anhaltende Nachfrage an Gewerbeflächen festzustellen ist, macht an dieser Stelle die Nutzung als Wohnbaufläche mehr Sinn und dient auch der Deckung des Wohnraumbedarfs. Im Hinblick auf den Bedarf an Gewerbeflächen wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO grundsätzlich auch „nicht störende Handwerksbetriebe“ zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind. Mit diesen Nutzungen wäre ein besonders hohes Verkehrsaufkommen verbunden, durch das auch gebietsfremder Verkehr und eine damit ggf. störende Immissionsbelastung in das Wohngebiet hineingezogen werden könnte, was im Sinne der Wohnqualität nicht gewünscht wird. Aber auch die Nähe zum Scheuerbach, in dessen Bachparzelle ein Teil des FFH-Gebietes Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ liegt, spricht insbesondere gegen eine Zulässigkeit von Tankstellen, mit denen eine erhöhte Boden- und Wassergefährdung einhergeht.

Insgesamt werden durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit der getroffenen Einschränkung der zulässigen Nutzungen zukünftig auch mögliche Emissionen, die auf die Nachbarschaft einwirken können, reduziert.

I.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird - soweit planungsrechtlich möglich - aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und über die in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungs-

schablone) angegebenen Werte als Höchstmaß für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Aufgrund der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet waren gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO höhere Obergrenzen für die Grund- und Geschossflächenzahlen zulässig als in dem nun festgesetzten allgemeinen Wohngebiet. Zur Einhaltung der für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Obergrenze nach Baunutzungsverordnung wird die Grundflächenzahl vorliegend in beiden Teilbereichen auf 0,4 reduziert. Eine Prüfung des baulichen Bestandes hat ergeben, dass alle Bestandsgebäude die neue Grundflächenzahl von 0,4 einhalten.

Entgegen der bisherigen Deckelung der Grundflächenzahl auf 0,5 einschließlich „*aller baulichen Anlagen sowie oberflächenversiegelten Wegeflächen*“ wird in der vorliegenden Änderungsplanung auf die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitungsregelung zurückgegriffen. Um den Anreiz zur Herstellung von Tiefgaragen jedoch zu erhöhen und damit oberflächenversiegelnde ebenerdige Stellplätze zu reduzieren, wird in Anlehnung an die bisherige Bauleitplanung ergänzend festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf, sofern sie mit einer vollflächigen Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 40 cm und übergrünten Zufahrtsrampen hergestellt werden. Dies entspricht letztlich der vorherigen Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes, wonach „*Tiefgaragen mit vollflächiger Dachbegrünung und übergrünten Zufahrtsrampen nicht auf die GRZ angerechnet werden*“. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ermächtigt jedoch nach einschlägiger Rechtsprechung nicht zur bisherigen „Nichtanrechnung“ der Grundflächen bestimmter baulicher Anlagen, weshalb in der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine sinngemäß Neuformulierung dieser Festsetzung vorgenommen wird.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird aus dem Ursprungsbebauungsplan unverändert übernommen, um vor allem den bereits realisierten Gebäuden im Planbereich zu entsprechen. Im Teilbereich „WA1“, der den Ortsrand darstellt, ist daher weiterhin nur ein Vollgeschoss zulässig, wohingegen im innenliegenden Teilbereich „WA2“ bis zu zwei Vollgeschosse zugelassen werden. Durch die Multiplikation der zulässigen Grundflächenzahl mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ergibt sich die jeweils zulässige Geschossflächenzahl, da kein städtebauliches Erfordernis für eine weitergehende Begrenzung erkannt werden kann. Im „WA1“ ist somit eine Geschossflächenzahl von 0,4 und im „WA2“ von 0,8 zulässig.

Die festgesetzten Höhenbegrenzungen orientieren sich an der bestehenden Bebauung und werden unverändert übernommen. Im Teilbereich mit der Kennzeichnung „WA1“ werden damit wegen der Ortsrandlage lediglich eine Traufwandhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 8,50 m zugelassen, während im inneren „WA2“ weiterhin Traufwandhöhen bis 6,50 m und Firsthöhen bis 10,50 m zulässig sind. Im Rahmen dieser Höhenfestsetzungen ist ein Ausbau des Dachgeschosses möglich, welches aber dann ggf. kein Vollgeschoss werden darf. Um eine Klarheit im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren zu schaffen, wird die Traufwandhöhe als Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) mit der Dachhaut definiert. Als Firsthöhe wird die Oberkante des Firstabschlusses definiert. Die Höhenfestsetzungen zur Traufwand- und Firsthöhe beziehen sich auf die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. Zur besseren Orientierung im Hinblick auf die vorhandene Höhensituation werden sowohl die bestehenden Kanaldeckelhöhen im Hofackerweg als auch die Höhenlinien im Planbereich und dessen Umgebung nachrichtlich im Planteil der Bebauungsplanänderung dargestellt.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) um bis zu einer Höhe von 1,0 m überschritten werden, um einerseits durch diese üblicherweise kleinflächigen Anlagen die Gebäudekubatur nicht unnötig zu beeinträchtigen und andererseits den ökologischen Nutzen regenerativer Energien hervorzuheben. Als Ausnahme können für

Abluftanlagen auch größere Höhen zulassen werden, wenn sich das entsprechende Erfordernis aufgrund des Immissionsschutzrechtes ergibt und damit gesetzlich vorgegeben ist.

I.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Sinne der schon auf Basis der bisherigen Bauleitplanung entstandenen Bebauung im Plangebiet werden die Festsetzungen zur Bauweise beibehalten. In beiden Teilbereichen gilt die offene Bauweise, nach der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Im Teilbereich „WA1“ ist dabei wegen der Ortsrandlage nur eine lockere Bauweise mit Einzelhäusern zulässig, wohingegen im innenliegenden „WA2“ mit Blick auf eine dichtere Bebauungsmöglichkeit Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (Baufenster) festgelegt. Die Baufenster werden dabei entgegen den bisherigen Festsetzungen deutlich weniger „verschachtelt“, um im Sinne einer möglichen Nachverdichtung einen besseren und flexibleren Spielraum zu bieten.

I.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Bezugnahme der Wohnungsanzahl auf das Grundstück entspricht nicht den Bestimmungen des § 9 Abs. 1 BauGB. Vorliegend wird daher auf die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden abgezielt.

Im Teilbereich mit der Kennzeichnung „WA1“ sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig, was der bisherigen Wohnungsanzahl und damit der Bestandsbebauung entspricht.

Da eine grundstücksbezogene Wohnungsanzahl nicht möglich ist, wird im Teilbereich mit der Kennzeichnung „WA2“ eine Unterscheidung von Einzel- und Doppelhäusern erforderlich. Gemäß der bisherigen Festsetzung sind hier je Einzelhaus maximal drei Wohnungen zulässig. Im Zusammenhang mit Doppelhäusern wird aber im Sinne der Nachverdichtung eine gewisse Erhöhung der Wohnungsanzahl ermöglicht, da hierbei nun zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zugelassen werden.

Die grundsätzliche Einschränkung der Wohnungszahl im Planbereich ist städtebaulich sinnvoll. Eine höhere Wohnungsdichte würde weitere Verkehrsemissionen nach sich ziehen und auch nicht der gebotenen Rücksicht auf die Ortsrandlage genügen.

I.2.5 Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Mit der Bebauungsplanänderung werden - unter anderem neben den Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Bodenversiegelung und die Grundwasserneubildung (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.7.3) sowie den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.10) - noch folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Um eine dauerhafte Begrünung des Plangebietes zu gewährleisten, sind alle Pflanzungen extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen.
- Um die Durchgrünung des Wohngebietes zu gewährleisten, ist auf den Baugrundstücken je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Diese Festsetzung bedeutet, dass bis zu einer Baugrundstücksgröße von 400 m² mindestens ein Laubbaum zu pflanzen ist, bei einer Baugrundstücksgröße zwischen 401 m² und 800 m² mindestens zwei Laubbäume und bei einer Baugrundstücksgröße zwischen 801 m² und 1.200 m² mindestens drei

Laubbäume zu pflanzen sind. Bestandsbäume sind hierauf anzurechnen. Nach dem Ursprungsbebauungsplan waren im Bereich der Bauflächen insgesamt 18 Einzelbäume zeichnerisch zum Erhalt oder Anpflanzen festgesetzt. Gemäß der neuen Festsetzung der vorliegenden Änderungsplanung sind jedoch mindestens 40 Laubbaum-Hochstämme auf den Baugrundstücken zu pflanzen. Hiermit findet auch ein Ausgleich für die zuvor zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ statt, die nun nicht mehr zeichnerisch festgesetzt werden. Die bisherige feste Verortung von Einzelbäumen und Anpflanzflächen würde für eine freie Gartengestaltung ein großes Hindernis darstellen, das städtebaulich kaum zu begründen wäre. Nach bisheriger Festsetzung wären große Bereiche der privaten Gartenflächen nicht als solche nutzbar gewesen. Durch die nun vorgenommene Festsetzung wird einerseits eine angemessene Durchgrünung vorgegeben, andererseits aber auch eine flexiblere Gartengestaltung ermöglicht.

- Wie schon im Ursprungsbebauungsplan ist je vier ebenerdiger Stellplätze zusätzlich mindestens ein Laubbaum-Hochstamm so anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, dass die Stellplätze und ggf. die Zufahrten beschattet werden. Diese Verschattung leistet vor allem im Sommer einen Beitrag zum Klimaschutz, da sich die Stellplatzflächen deutlich weniger aufheizen. Dies gilt aber auch für die im Baumschatten parkenden Kraftfahrzeuge, deren Klimaanlage in der Folge weniger Kühlleistung aufbringen müssen.
- Auf den Baugrundstücken sind 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern in einem maximalen Pflanzabstand von 1,5 m x 1,0 m zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, um eine Durchgrünung des Wohngebietes sicherzustellen. Auch mit dieser Festsetzung wird ein Ausgleich für die bislang zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ erbracht. Eine Randeingrünung, wie sie im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen war, ist aufgrund der mittlerweile realisierten Flächennutzungen auf den bebauten Grundstücken nicht mehr umsetzbar und wird daher auch nicht mehr festgesetzt. Durch die zukünftige Bebauung der fünf noch freien Grundstücke resultieren keine wesentlich anderen Auswirkungen auf das Landschaftsbild als dies heute schon der Fall ist, zumal vier dieser Baugrundstücke im Inneren des Planbereiches liegen und von der Randbebauung verdeckt werden.
- Im Sinne der bisherigen Bauleitplanung und zur Begrünung der Bauflächen sind bei Gebäudefassaden, Mauern, Garagen- und Stützwänden mindestens 20 % der Fassaden-, Mauer- bzw. Wandlänge mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen. Um eine angemessenen Pflanzdichte zu erhalten, wird bei der Verwendung von Efeu 1 Pflanze/lfm und bei anderen Rank- bzw. Kletterpflanzen 1 Pflanze/2 lfm festgesetzt. Eventuell erforderliche Rankhilfen/-gerüste sind zur Umsetzung dieser Festsetzung natürlich zulässig.
- Bei den festgesetzten Anpflanzungen sind bestimmte Mindestpflanzqualitäten einzuhalten, damit eine zeitnahe Durchgrünung der Baugrundstücke eintritt.
- Bei den festgesetzten Anpflanzungen sind zudem ausschließlich standortgerechte Gehölze aus entsprechend vorgegebenen Artenlisten zu verwenden, wobei Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel- und Bienenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) gekennzeichnet sind.
- Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist nicht zulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind, durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Standsicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und die Beseitigung im Siedlungsbereich meist sehr aufwändig ist.
- Im Hofackerweg werden die dort befindlichen acht Laubbäume zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt. Die Verkehrsflächen sind bereits hergestellt und die Straßenraumaufteilung ist erfolgt, weshalb die Erhaltungsfestsetzung nicht im Widerspruch notwendiger baulicher Maßnahmen steht und damit die möglichen Eingriffe durch die Planung reduziert werden.

- Gemäß Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen bzw. der dazugehörigen Erläuterung (siehe Anlage zur Begründung) befindet sich im Nordwesten des Plangebietes, parallel zum dortigen Wirtschaftsweg (Linnenbacher Weg) eine Reihe älterer und erhaltenswerter Laubbäume, von denen ein Baum innerhalb des Geltungsbereiches (auf dem Flurstück Nr. 253/1) liegt und entsprechend zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt wird. Alle weiteren Gehölze innerhalb des Plangebietes besitzen erst ein junges bis mittleres Bestandsalter mit geringem Stammumfang, weshalb hierzu keine Erhaltungsfestsetzung erfolgt. Durch die textliche Festsetzung zur Anpflanzung von Laubbäumen, auf die Bestandsbäume angerechnet werden dürfen, ist eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet.
- Zum Schutz von Bepflanzungen wird auf die Beachtung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) hingewiesen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauvorlagen im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ein Freiflächenplan beizufügen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

1.2.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes werden verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

1.2.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die vorgeschriebene Hauptfirstrichtung wird aus dem Ursprungsbebauungsplan weitestgehend übernommen, insbesondere da die bereits realisierten Wohngebäude auch entsprechend ausgerichtet wurden. Lediglich bei den Flurstücken Nr. 265 und Nr. 271 erfolgt vorliegend eine Anpassung der Firstrichtung, um eine Südausrichtung von Dachflächen und damit eine Optimierung der Solarenergienutzung zu erhalten.

In Anlehnung an die bisherige Bauleitplanung sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° sowie begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig. Sattel- und Walmdächer mit entsprechenden Dachneigungen finden sich bereits im Plangebiet und in dessen Umgebung, weshalb sie als ortsbildtypisch zu beurteilen sind. Begrünte Flachdächer werden aber aufgrund ihres ökologischen Nutzens ebenfalls zugelassen.

Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung von Blendwirkungen wird bestimmt, dass für die Dacheindeckung baulicher Anlagen ausschließlich kleinformative, nicht spiegelnde Werkstoffen (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zu verwenden sind. Ausgenommen hiervon sind selbstverständlich begrünte Flachdächer. Ziegelrote bis dunkelbraune Dachfarben werden als ortstypisch zugelassen. Da die baulichen Anlagen im „Hofackerweg 2“ (Flurstück Nr. 274) und das Transformatorengebäude („Hofackerweg 4“, Flurstück Nr. 275) bereits in grauen bis schwarzen Farbtönen eingedeckt sind, werden diese Farbtöne nun ebenfalls zugelassen.

Dachaufbauten werden zugelassen, da diese ortsbildtypisch sind. Hierbei sind auch Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) aufgrund ihres ökologischen Nutzens zulässig. Für Dachgauben erfolgen jedoch aus gestalterischen Gründen noch Festsetzungen hinsichtlich des Gaubentyps, der Größe und des erforderlichen Abstandes zu Giebel und First.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, aber auch aus Gründen des Orts- und Straßenbildes, sind Fassaden mit nicht spiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Verspiegeltes

Glas ist bei der Fassadengestaltung aus den gleichen Gründen ebenso unzulässig, wie Farbgebungen hoher Leuchtkraft bzw. Signalwirkung und Leuchtreklamen.

Garagen und Nebengebäude sind wie bisher in ihrer Gestaltung auf das Hauptgebäude abzustimmen oder müssen mit diesem eine gestalterische Einheit bilden, um ein harmonisches Orts- und Straßenbild zu gewährleisten. Die bisherige Festsetzung nach Ursprungsbebauungsplan, wonach aneinandergrenzende Garagen einheitlich zu gestalten sind, wird aufgrund des damit möglichen „Windhund-Rennens“ nicht übernommen.

1.2.6.2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind aus gestalterischen, aber auch aus hygienischen Gründen einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben, um diese gegen Einblicke sowie Sonneneinstrahlung abzuschirmen und damit die Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

Für die Einfriedung von Grundstücken erfolgen Festsetzungen, um einen möglichst offenen Gesamteindruck des Plangebietes zu gewährleisten. Dem bisherigen Orts- und Straßenbild entsprechend sind Einfriedungen weiterhin in Form kleinteiliger Holzzäune (z.B. Staketenzaun) oder - wegen des ökologischen Nutzens und der Eingrünung der Grundstücke - als Laubgehölz-Hecken mit innenlaufendem Zaun bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Um Beeinträchtigungen der Privatsphäre der Anwohner im Plangebiet zu minimieren, können als Ausnahme auch berankte Sichtblenden aus Holz bis zu einer Höhe von 1,8 m zugelassen werden, wenn sich diese im Bereich von Außenwohnbereichen (z.B. Balkone, Terrassen etc.) befinden und sie eine Länge von 6,0 m nicht überschreiten.

1.2.6.3 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Um die Durchgrünung des Plangebietes zu fördern und z.B. unerwünschte Steingärten zu vermeiden, sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als ökologisch wirksame begrünte Flächen herzustellen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

In diesem Zusammenhang ist der Anteil undurchlässiger Flächen weiterhin auf das unabdingbare Mindestmaß zu beschränken, womit auch ein Beitrag zur Minimierung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung geleistet wird.

Unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan wird die Festsetzung übernommen, nach der in den Vorgärten (Bereiche zwischen Hauptgebäude und anbaufähiger Verkehrsfläche) hauswirtschaftliche Flächen (z.B. Flächen für Wäschespinnen, Teppichstangen etc.) sowie Lager- und Abstellflächen nicht zulässig sind, um das Orts- und Straßenbild zu schützen. Damit beim späteren Planvollzug keine Konflikte mit dem Begriff „Abstellflächen“ entstehen, wird klargestellt, dass damit keine Stellplatzflächen gemeint sind und Stellplätze durch diese Festsetzung somit hier nicht ausgeschlossen sind.

1.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

II. Belange von Natur und Landschaft

Zur besseren Einschätzung der vorhandenen Nutzungs- und Biotoptypen innerhalb des Plangebietes wurde ein entsprechender Bestandsplan erstellt und ergänzend erläutert (siehe Anlage zur Begründung). Aufgrund dieser Biotopausstattung und unter Berücksichtigung der bereits erfolgten bzw. durch die bisherige Bauleitplanung zulässige Nutzung sowie der getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen hat die vorliegende Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Das Landschaftsbild wird aufgrund der bestehenden Bebauung nicht anders beeinträchtigt als bisher.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Änderungsverfahrens nach § 13a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine ergänzende Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt (siehe Kapitel I.2.5). Die Belange von Natur und Landschaft sind hierdurch angemessen berücksichtigt und nicht wesentlich mehr beeinträchtigt als durch die bisherige Bauleitplanung.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor, da das Plangebiet außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung liegt, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen (siehe Kapitel I.1.3.4). Vorkommen geschützter Arten (Fauna und Flora) werden aufgrund der in der Planung berücksichtigten Artenschutzmaßnahmen nicht wesentlich betroffen. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen in Kapitel I.1.10 wird verwiesen.

Das Plangebiet liegt mit großem Abstand (über 1,7 km) sowohl außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) als auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes, weshalb diesbezügliche Beeinträchtigungen durch oder auf die Planung ausgeschlossen sind. Für nähere Erläuterungen zu den (Risiko-)Überschwemmungsgebieten siehe Kapitel I.1.3.5.

Der Planbereich liegt zudem außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Beeinträchtigungen der umliegenden Trinkwasserschutzgebiete durch die Planung sind aufgrund der Entfernungen von 600 m und mehr nicht zu erwarten (siehe weitere Informationen in Kapitel I.1.3.6).

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Es werden aufgrund der bislang schon zulässigen baulichen Nutzung des Planbereiches keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst, als ohne das Planverfahren zulässig, sodass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach hat in ihrer Sitzung am 18.12.2019 beschlossen, das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hofacker“ im Ortsteil Lauten-Weschnitz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten (Aufstellungsbeschluss). Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 10.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Begriff der Innenentwicklung erfasst nur solche Bebauungspläne, die Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung sowie zum Umbau vorhandener Ortsteile festsetzen. Vorliegend wird ein festgesetztes Mischgebiet im Rimbacher Ortsteil Lauten-Weschnitz zur weitergehenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die bereits genannten Aspekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde ebenfalls in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach am 18.12.2019 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 20.01.2020 bis einschließlich 21.02.2020, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 10.01.2020 hingewiesen wurde. Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden in diesem Zeitraum zusätzlich in das Internet eingestellt und über das Zentrale Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen zugänglich gemacht. Die Öffentlichkeit konnte sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung bei der Gemeindeverwaltung Rimbach über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten in dieser Zeit bei der Gemeindeverwaltung Rimbach eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen hierbei jedoch nicht ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 13.01.2020 von der öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen benachrichtigt und über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 21.02.2020 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise.

Dies führte zwar nicht zu inhaltlichen Änderungen an den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung, hatte aber dennoch folgende Auswirkungen auf die Planunterlagen:

- Ergänzung einer Empfehlung im Textteil der Bebauungsplanänderung, wonach schutzbedürftige Schlaf- und Aufenthaltsräume auf der von der lärmbelasteten Straße (Bundesstraße B 460) abgewandten Gebäudeseite vorgesehen werden sollten.
- Ergänzung der Begründung um Erläuterungen zum Immissionsschutz einschließlich der Ergebnisse der überschlägigen Berechnung der Immissionswerte aus dem Verkehrslärm.
- Umformulierung der textlichen Festsetzung A.2 im Sinne einer Konkretisierung, ohne dass sich damit die bisherige Planungsintention änderte.
- Ergänzung der bestehenden Erläuterungen zur Beseitigung des Abwassers in der Begründung um zusätzliche Sachverhalte.
- Ergänzung einer beispielhaften Aufzählung hauswirtschaftlicher Flächen in der textlichen Festsetzung B.3.
- Ergänzung des Planzeichens „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ zwischen den verschiedenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in der Planzeichnung zur Verdeutlichung dieser Trennung im Sinne einer Klarstellung, ohne dass sich damit an den bisherigen Flächenfestsetzungen etwas änderte.
- Ergänzung der rein informellen Abbildung zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes in der Begründung um die Darstellung von „Flächen für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“.
- Ergänzung der bestehenden Hinweise zur Erdwärme im Textteil der Bebauungsplanänderung und in der Begründung um zusätzliche Informationen.
- Ergänzung der bestehenden Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Textteil der Bebauungsplanänderung und in der Begründung um zusätzliche Informationen.
- Ergänzung von Hinweisen zur Anzeigepflicht eines Gartenbrunnens im Textteil der Bebauungsplanänderung und in der Begründung.
- Ergänzung der bestehenden Hinweise im Zusammenhang mit Auffüllungen oder einem Bodenaustausch im Textteil der Bebauungsplanänderung und in der Begründung um zusätzliche Informationen.
- Ergänzung eines Hinweises im Textteil der Bebauungsplanänderung, wonach gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG bestehen.
- Ergänzung der Begründung um Hinweise zu den Belangen des Kampfmittelräumdienstes.
- Ergänzung eines Hinweises zur Altflächendatei „ALTIS“ im Textteil der Bebauungsplanänderung und in die Begründung.

Die Bebauungsplanänderung konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach am 02.07.2020 im Hinblick auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen inhaltlich unverändert gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hofacker“ im Ortsteil Lauten-Weschnitz, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 HBO) und der Begründung mit Anlage (Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen mit Erläuterung), trat durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



Gemeinde Rimbach

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hofacker“ im Ortsteil Lauten-Weschnitz

Erläuterung zum Bestandsplan

Bearbeitet durch:

CHRISTINA NOLDEN
Stadt- und Landschaftsplanung
Schlossstraße 36, 64625 Bensheim
Telefon: +49 (6251) 704406
E-Mail: info@christinanolden.de

ANDREA BRENKER
Umwelt- und Landschaftsplanung
Bruststraße 45, 64285 Darmstadt
Telefon: +49 (176) 45805296
E-Mail: info@andreabrenker.de

Anlage: Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet liegt im östlichen Siedlungsbereich des Rimbacher Ortsteiles Lauten-Weschnitz mit einer Gesamtgröße von ca. 1,47 ha. Das südexponierte Gebiet liegt in einem Höhenbereich zwischen 206 müNN und 194 müNN. Nach Norden, Osten und Süden grenzen direkt an den Planbereich Grünlandflächen an, während sich nach Westen die bebaute Ortslage anschließt.

Das Plangebiet ist zum größten Teil durch die bestehende Wohnbebauung mit gestalteten Hausgärten charakterisiert. Die Zufahrten und Wege sind überwiegend durch Betonsteinpflaster versiegelt. Der das Plangebiet erschließende Hofackerweg ist asphaltiert, die Fußwege sind durch farbiges Betonsteinpflaster gekennzeichnet. Die gleichfalls gepflasterten Stellplatzbereiche werden durch Straßenbegleitgrün mit Baumpflanzungen (Linden) gegliedert.

Die im Zentrum des Plangebietes gelegenen, nicht bebauten Grundstücke werden als Weide für Pferde und Rinder genutzt und sind von entsprechend artenarmer Ausbildung. An den Randbereichen hat sich mangels Beweidung vereinzelt eine kurzlebige Ruderalvegetation entwickelt. Der Gehölzbestand der Flurstücke Nr. 270 und Nr. 271 (Ahorn und Aufwuchs von Eiche) ist gleichfalls umgeben von Ruderalvegetation mit Neophyten und invasiven Arten, wie die Gemeine Nachtkerze (*Oenothera biennis*) und Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) neben Sukzessionsfolgepflanzen wie die Brombeere (*Rubus*). Das unbebaute Flurstück Nr. 278 im Südosten des Plangebietes stellt sich als Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität dar, die aufgrund häufiger Mahd mäßig artenreich ausgebildet ist.

Rund 15 m südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Weiher mit einem Ufersaum aus Bäumen und Sträuchern, wie Erle, Weide, Ahorn und weiteren standortgerechten Gehölzen sowie Schilfaufwuchs. Mit der nach Westen folgenden extensiv bewirtschafteten Feuchtwiese (Bitzwiese) stellt das Gebiet südlich des Plangeltungsbereiches aufgrund seiner Habitatausstattung einen ökologisch höherwertigen Bereich dar, der auch Lebensraum für Arten mit Gewässerbindung bietet.

Eine aktuelle Begehung erfolgte am 11.11.2019 und hatte zum Ergebnis, dass die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes und der direkten Umgebung ausschließlich anthropogen geprägt sind. Das Umfeld im Nordwesten des Plangebietes ist durch eine Reihe älterer Laubbaumbestände parallel eines Wirtschaftsweges geprägt, von dem eine Eiche innerhalb des Geltungsbereiches verortet wird. Alle weiteren Gehölze innerhalb des Plangebietes besitzen erst ein junges bis mittleres Bestandsalter mit geringem Stammumfang. Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten kann aufgrund fehlender standortökologischer Eignung ausgeschlossen werden.

Versiegelte Flächen, deren Abfluss versickert wird, hier: Asphalt der Verkehrsflächen

Nahezu versiegelte Flächen, hier: Pflaster des begleitenden Fußweges und der Parkflächen

Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, hier: Straßenbegleitgrün mit Baumpflanzung

Einzelbaum, straßenbegleitend (Linde)



Abbildung 1: Erschließungsstraße

Weideflächen



Abbildung 2: Östliche Weidefläche



Abbildung 3: Gepflasterter Fußweg

Einzelbaum innerhalb der Böschung rechterhand des Wirtschaftsweges



Abbildung 4: Baumbestand an Nordwestecke
des Plangebietes, hier: Eiche

Blick über das Flurstück Nr. 278 auf den Weiher
außerhalb des Plangebietes



Abbildung 5: Wiesenfläche auf Flurstück Nr. 278

Weiher südöstlich des Plangebietes



Abbildung 6: Weiher mit Ufervegetation

Aufgestellt am 12.11.2019

A. Breuker

Ergänzt am 19.11.2019

Christina Nold



LEGENDE

-  Grenze Bebauungsplan
-  Wohnbauflächen
-  Einzelbaum, Hochstamm
-  sonstige Gehölze
-  Weide- / Wiesenflächen
-  Straßenbegleitgrün
-  Bewachsener unbefestigter Feldweg
-  Fußgängerweg
versiegelte Fläche, hier: Betonpflaster
-  Stellplatzflächen
versiegelte Fläche, hier: Betonpflaster
-  Straße
völlig versiegelte Fläche, hier: Asphalt

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Hofacker" Ortsteil Lauten-Weschnitz Gemeinde Rimbach

BESTANDSPLAN

M 1 : 1.000

Christina Nolden
M. A. Geographin
Stadt- und Landschaftsplanung

Schloßstraße 36
64625 Bensheim
Tel. 06251-704406
info@christinanolden.de

PLANUNGSSTAND: 19.11.2019
PLANGRÖSSE: DIN A 4
GEZEICHNET: AB / CN

PROJEKT B-Plan Lauten-Weschnitz	BLATT 1
---------------------------------------	------------

Bitzwiese