GEMEINDE RIMBACH

BEBAUUNGSPLAN "IM KOLMBACH" mit integriertem Landschaftsplan im Ortsteil Mitlechtern

Für die Flurstücke: Gemarkung Mitlechtern, Flur 2, Nr.: 67, 68; teilweise Nr.: 61, 86
Flur 3, Nr.: 25, 31; teilweise Nr.: 30

006-31-19-3032-004-049-00

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan „Im Kolmbach" zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die GRZ und GFZ sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt. Die angegebene maximal zulässige First- bzw. Traufwandhöhe ist auf den Bezugspunkt „Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, gemessen vor Gebäudemitte" zu beziehen. Die Höhe des Bezugspunktes wird auf die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche bezogen und durch diese bestimmt. Die Bauherren haben sich vor der Festlegung der Gebäudehöhe im Bauamt der Gemeinde über die geplanten Straßenhöhen zu unterrichten.

2. § 9 (1) Nr. 6 BauGB: Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten:

Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten wird auf drei Wohneinheiten pro Grundstück begrenzt.

3. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i V. m. § 23 BauNVO: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen:

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen können gem. § 23 (3) BauNVO durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone und Wintergärten geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,0 m sind.

4. § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen:

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) ohne Seitenwände sind ebenfalls innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den „Weißflächen", d.h. außerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen zulässig. Eine Inanspruchnahme der festgesetzten Grünflächen durch Stellplätze und Garagen ist unzulässig. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

Die Flächen vor Garagen sind als Stellplätze zu benutzen. Innerhalb der „Weißflächen" sind maximal 2 nebeneinanderliegende Stellplätze zulässig.

5. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiges Bepflanzungen:

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind die nachfolgend aufgeführten Baum- und Straucharten zu verwenden. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist unzulässig. Die mit (*) gekennzeichneten Gehölzarten sind typisch für den engeren Landschaftsraum und sind deshalb bevorzugt zu pflanzen.

5.1 Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche *
Castanea sativa	Eßkastanie *
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche *
Prunus avium	Vogelkirsche *
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche *
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde *
Tilia platyphylos	Sommerlinde
Obstgehölze * in Arten und Sorten	
Nußbäume *	

5.2 Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel *
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe *
Rosa canina	Hundsrose *
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

5.3 Wandbegrünungen

Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m² Ansichtsfläche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Pro Meter Wand ist ein Stück Pflanze vorzusehen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

5.4 Ausgleichsmaßnahmen, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Auf den nachfolgend näher beschriebenen Ausgleichsflächen dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet, noch darf die Fläche in irgendeiner Art und Weise gedüngt werden.

Auf der durch den Kennbuchstaben A gekennzeichneten Fläche des Teilgeltungsbereiches 1 sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme folgende Maßnahmen durchzuführen:
Bepflanzung mit Obst - Hochstämmen, Stammumfang mind. 14-16 cm. Es ist ein Baum je angefangener 100 m² Fläche zu pflanzen. Die Bäume sind mittels Baumpfahl zu sichern und dauerhaft in ihrem Bestand zu unterhalten, abgegangene Bäume sind zu ersetzen. Zur Ansaat ist eine naturraumgerechte Wiesenansaat (Heuansaat) fachgerecht aufzubringen. Die Wiese ist durch einmalige Mahd im Juli / August zu extensivieren, das Mähgut ist aufzunehmen und zu entfernen.

Auf der durch den Kennbuchstaben B gekennzeichneten Fläche des Teilgeltungsbereiches 2 sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme folgende Maßnahmen durchzuführen:
Es ist eine extensiv genutzte Frischwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Ansaat ist eine naturraumgerechte Wiesenansaat (Heuansaat) fachgerecht aufzubringen. Innerhalb der ersten drei Jahre ist die Wiese insgesamt je viermal pro Jahr zu mähen, das anfallende Mähgut ist aufzunehmen und abzutransportieren. Ab dem vierten Jahr ist nur noch zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nach dem 15. Juni eines Jahres zu erfolgen hat, das Mähgut ist gleichfalls abzutransportieren. Eine Dauerbeweidung der Ausgleichsfläche ist unzulässig. Ausnahmsweise darf ab dem vierten Jahr nach Aufbringen der Ansaat die zweite jährliche Mahd alternativ auch als Beweidung erfolgen. In diesem Fall ist eine kurzzeitige Beweidung zugelassen.

6. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen und als Ausgleichsmaßnahme festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bäume, die einer Bebauung innerhalb der überbaubaren Flächen trotz umfangreicher planerischer Überlegungen zum Erhalt des Baumes im Wege stehen, dürfen dann gefällt werden, wenn auf dem Grundstück zwei Ersatzbäume gemäß A 5.1 an geeigneter Stelle gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgänge sind zu ersetzen.

7. § 9 (1) Nr. 26 BauGB: Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers:

Im Zuge des Straßenbaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenquerprofils erforderlich. Von diesen Veränderungen der Grundstückshöhe ist ein Streifen von maximal 5 m beidseits der Straße betroffen. Die Veränderung der Grundstückshöhe im Zuge des Straßenbaus (Böschungen) ist von den Grundstückseigentümern zu dulden. Die betroffenen Flächen sind im Rahmen der privaten Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Stellplätze und notwendigen Zuwegung, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft vor Erosion zu schützen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 (1) Nr. 1 HBO)

Die Dächer sind als Satteldächer, für Garagen auch Flachdächer, mit den im Plan festgesetzten Neigungen auszubilden. Sie sind bei geneigten Dächern mit rotem bis braunem, kleinformatigen Dachmaterial einzudecken.

Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig. Je Gebäude ist jedoch nur eine einheitliche Neigung für alle Dachflächen zulässig (Ausnahme: Dachgauben).

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 3,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Bei Gauben ist nur eine einheitliche Dachflächenneigung zulässig.

Solaranlagen sind zulässig.

Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und vorzugsweise mit wasserdurchläßiger Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien) auszubilden. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese in Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV - A 138 zu entwässern. Auf Festsetzung Nr. B 5 wird verwiesen.

2. Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 87 (1) Nr 3 HBO

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 0,50m zulässig. Zu öffentlichen Flächen sind Maschendrahtzäune nur in einer Höhe von maximal 1,20 m und in dunkelgrüner Farbe zulässig, wenn sie mindestens 0,50 m hinter der Grenze zu den öffentlichen Flächen errichtet werden. Die Maschendrahtzäune sind mit Gehölzen gemäß Festsetzung Nr. A 5.2 zu begrünen, sodaß der Zaun von der aufwachsenden Hecke verdeckt wird.

Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Straßeneinmündungen und in engen Kurven dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

3. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen § 87 (1) Nr. 4 HBO

Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.
Ab drei nebeneinanderliegenden Stellplätzen ist je angefangener vier Stellplätze ein standortgerechter Baum StU 18/20 cm (vergl. A 3.1) im Bereich der Stellplätze in einer mindestens 4 m² großen unbefestigten Baumscheibe so zu pflanzen, daß die Stellplätze beschattet werden.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (private Grünflächen) § 87 (1) Nr. 5 HBO

Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen und die nicht überbauten Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je angefangener 200 m² Gartenfläche ist ein Baum gemäß A 3.1 zu pflanzen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bei den Baumpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Vorgärten (Fläche zwischen Baugrenze und öffentlichem Verkehrsraum) sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwege und Stellplätze, als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind mit Rasen, Bodendeckern, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Einmündungen dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

5. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser § 87 (2) Nr. 3 HBO

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), ist für die Grünflächenbewässerung und Toilettenspülung Regenwasser aufzufangen und zu nutzen.
Die hierfür erforderlichen Maßnahmen können auf der Grundlage der "Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit vom April 1994 (Neuauflage) getroffen werden. Die Maßnahmen sind teilweise zuschußfähig. Näheres hierzu ist bei der Gemeinde zu erfahren.
Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Ausnahmen sind Regentonnen unmittelbar an den Fallrohren der Dachentwässerung mit einem Fassungsvermögen von bis zu 0,2 m³.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisterne ist nach Möglichkeit innerhalb des Grundstückes auf den Grünflächen zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen. Entsprechende Maßnahmen sind nach dem HWG mitunter erlaubnispflichtig.

C. Hinweise

1. Versorgungsleitungen

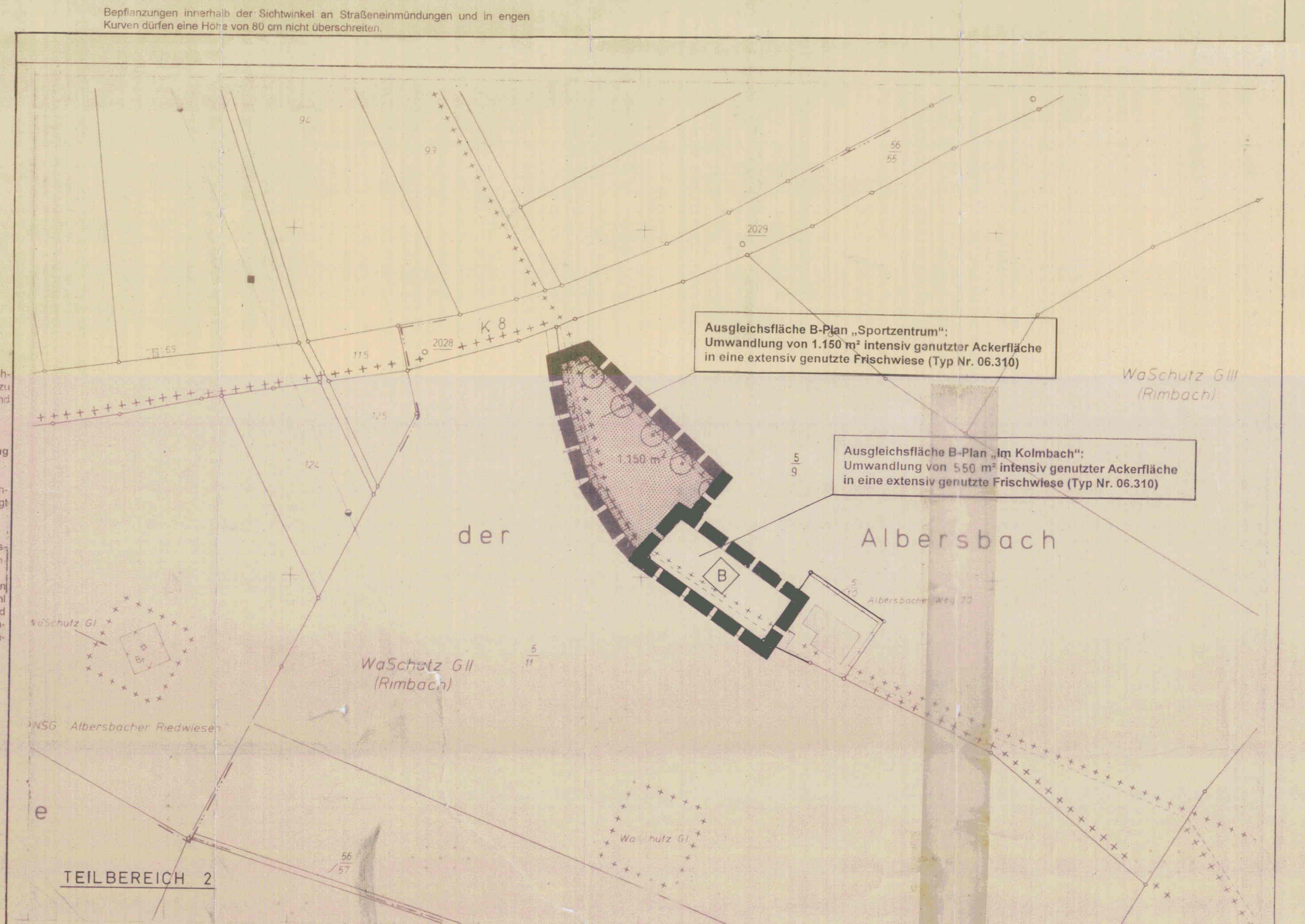
Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

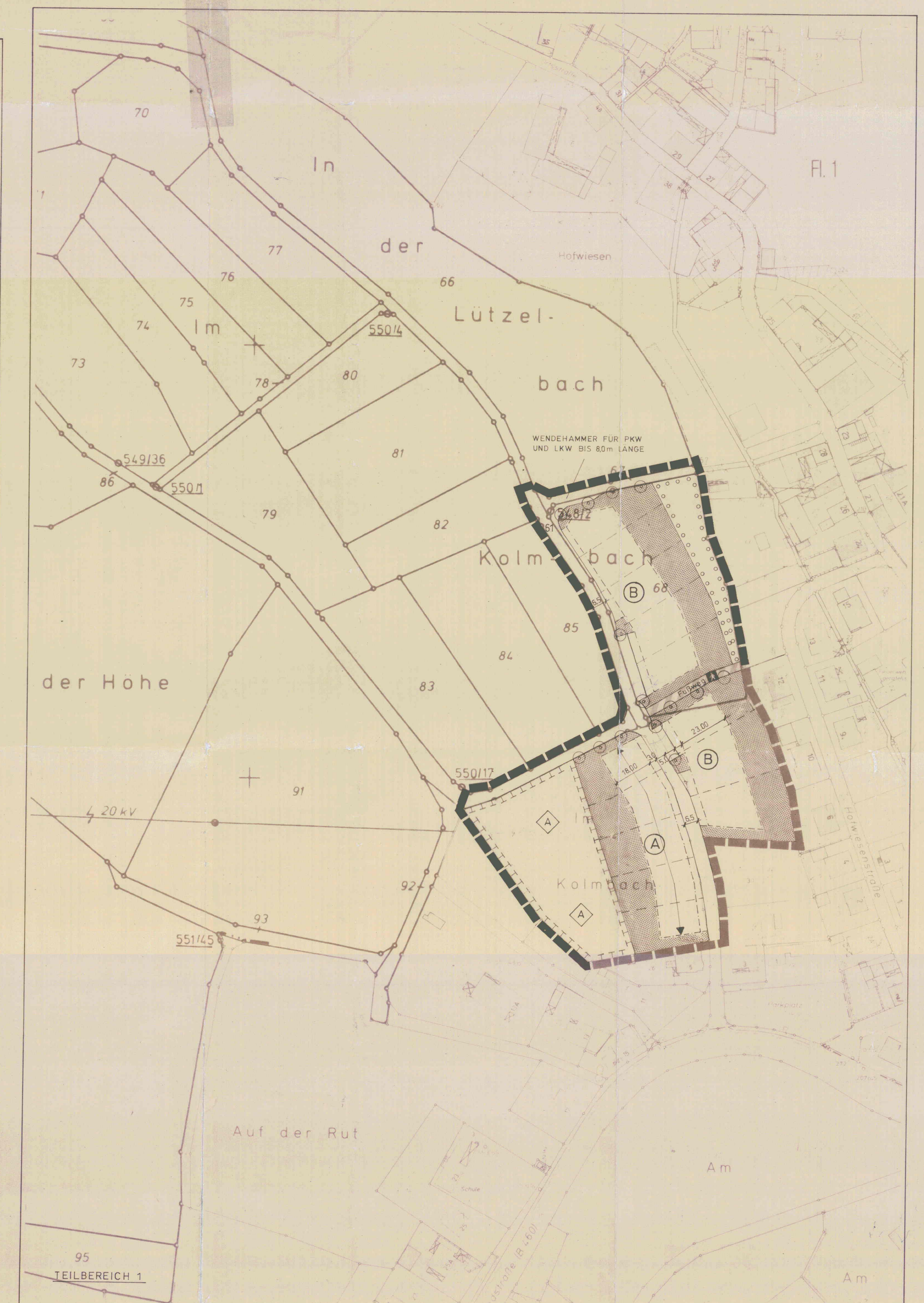
2. Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation

Entsprechend geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser, insbesondere aus Drainagen, in die Abwassersammelleitungen einzuleiten.

3. Bodenfunde / Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 HDSchG unverzüglich an das Hessische Landesamt für Denkmalschutz zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.





LEGENDE (nach Planzeichenverordnung von 1990 - PlanzV 90, BGBl. 1991 I S. 58)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB § 23 Abs. 1-3 BauNVO
vorgeschriebene Firstrichtung	§ 87 Abs. 1 Nr.1 HBO § 87 Abs. 3,4 HBO
Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
Anpflanzen / Erhalten Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB
Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Streuobst / extensive Wiese	§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: extensive Frischwiese	§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

Kennbuchst.	Art der baulichen Nutzung		Bauweise	Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Dachform Dachneigung	Firsthöhe	Traufwandhöhe
A	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	offen	I	0,3	0,3	Satteldach 35° -40° a.T.	12,50 m	7,00 m
B	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	offen	II	0,3	0,6	Satteldach 35° -40° a.T.	12,50 m	7,00 m

Es wird bescheinigt, daß die Bezeichnungen der Flurstücke und Grenzen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Heppenheim, den

DER LANDRAT
DES KREISES BERGSTRASSE
KATASTERAMT
IM AUFTRAG

Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt Planteil im Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen

PLANVERFAHREN

Aufstellung:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ______ gemäß §2 Abs.1 BauGB beschlossen:

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach — Siegel — Unterschrift

Beteiligungsverfahren:
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung hat vom ______ bis zum ______ öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs.2 BauGB)

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach — Siegel — Unterschrift

Beschluß:
Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan am ______ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach — Siegel — Unterschrift

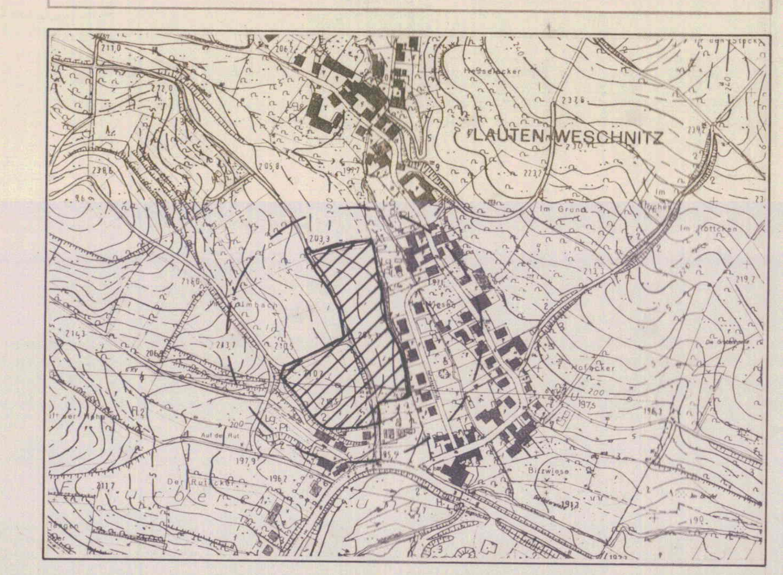
Anzeige:
Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidenten angezeigt der Bebauungsplan tritt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung nach § 11 Abs.3 BauGB in Kraft und ist seit dem ______ rechtsverbindlich (§ 12 BauGB)

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach — Siegel — Unterschrift

RECHTSGRUNDLAGEN

des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art.1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S.466)
- das MaßnahmenG zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S.889),zuletzt geändert durch Art.5 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatSchG) vom 19. September 1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 775)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 127), zuletzt durch Art.3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 816)
- die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01. Juni 1994 (GVBl. I, S. 476, 566)



GEMEINDE RIMBACH

Bebauungsplan "Im Kolmbach"
mit integriertem Landschaftsplan
im Ortsteil Mitlechtern

MSt.	Datum	Gez.
1:1000	November 1996	Helf

SARTORIUS + PARTNER
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO