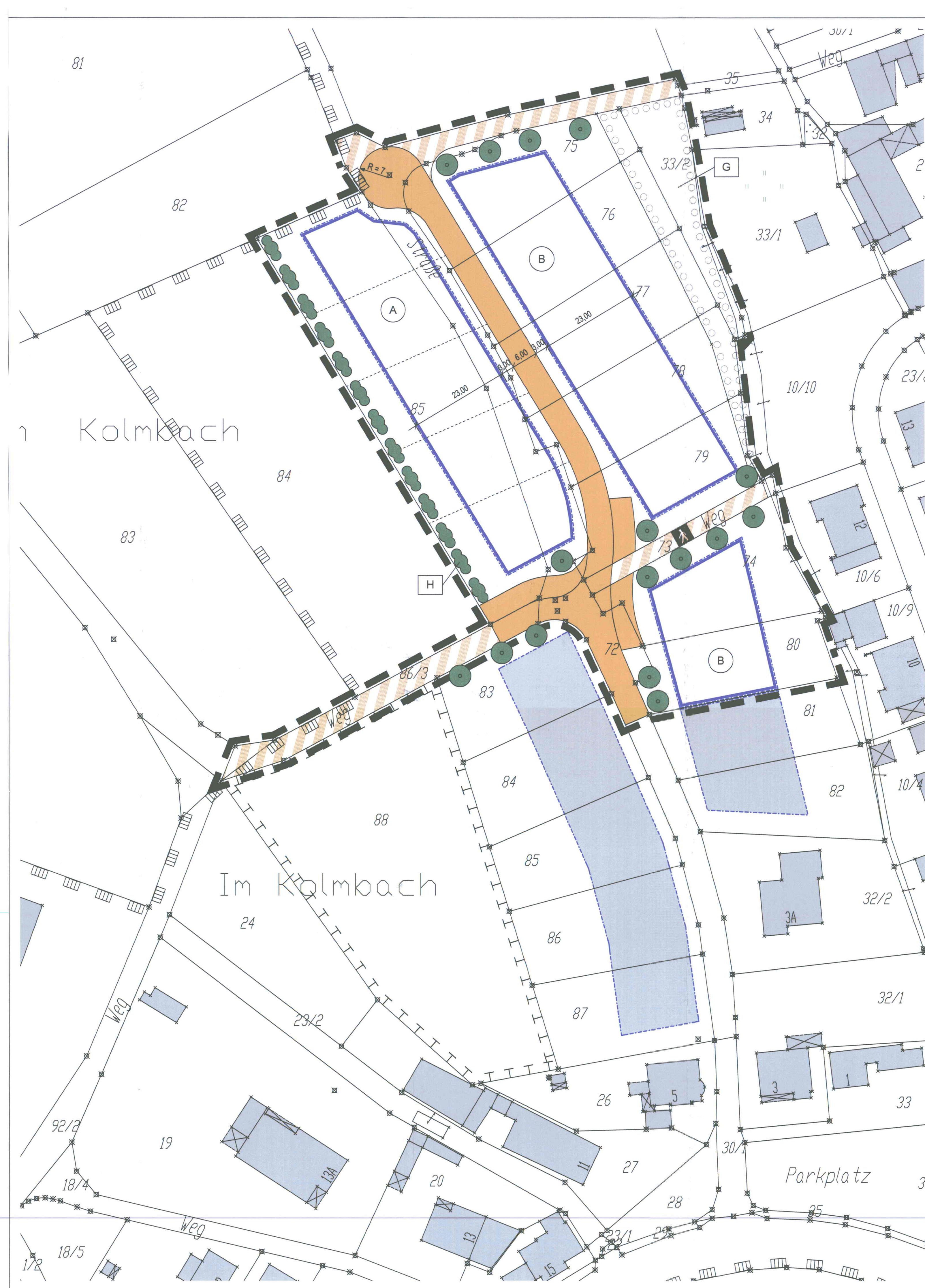




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Rimbach „Im Kolmbach“ - 1. Änderung. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Planderstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

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

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die in der Nutzungsschablone festgesetzten Maßgaben bestimmt.
- 1.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die „Satzung zur Ergänzung baugestaltungsspezifischer Festsetzungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Rimbach/Odw.“ geregelt.

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

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

3. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

- 3.1 Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m Tiefe) der im Plan festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauten, wie z. B. Vorgärten, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten etc., ist nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

4. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen:

- 4.1 Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.
- 4.2 Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) ohne Seitenwände sind ebenfalls innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den Vorgartenbereichen, d.h. der Fläche zwischen anbaufähiger Verkehrsfläche und überbaubarer Fläche (Baugrenze), zulässig.
- 4.3 Die Breite des Einfahrtbereiches der Grundstückszufahrt (z. B. in Stellplätze oder Hofflächen), darf eine Länge von insgesamt 6,0 m je Grundstück, gemessen längs der anbaufähigen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Die Flächen vor Garagen sind als Stellplätze zu benutzen. Innerhalb des Vorgartenbereiches sind maximal 2 nebeneinander liegende Stellplätze zulässig.

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

- 5.1 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieser Änderung. Die darin textlich und zeichnerisch festgesetzten Maßgaben sind bindend und einzuhalten.
- 5.2 Der lineare Heckenzug (H) im Westen ist als 100 m langes und 3 m breites (300 m²) Gehölzband auf der Westseite der Privatgrundstücke anzulegen; jeweils in der Nord- und Südseite der Grundstücke ist ein Laubbaum als Überhälter zu pflanzen. Der Gehölzaufbau sollte vorwiegend durch die nachfolgend aufgeführten Straucharten, ergänzt durch die genannten Baumarten (A. 5.4) bestimmt werden: Feldrose (Rosa arvensis), Hundrose (Rosa canina), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Liguster (Ligustrum vulgare), Feldahorn (Acer campestre), Heibuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Traubenkirsche (Prunus padus), Ulme (Ulmus var. robusta) oder hochstämmige Obstbäume erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.
- 5.3 Die Neuanlage eines flächigen Gehölzuges (G) wird aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen. Der Gehölzaufbau sollte vorwiegend durch die nachfolgend aufgeführten Hochstraucharten, ergänzt durch die genannten kleinstwüchsigen Baumarten bestimmt werden: Kornelkirsche (Cornus mas), Schlehe (Prunus spinosa), Salweide (Salix caprea), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Liguster (Ligustrum vulgare), Weißdorn-Arten (Crataegus spp.), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Feldahorn (Acer campestre), Heibuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Traubenkirsche (Prunus padus). Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat ausschließlich mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist unzulässig.
- 5.4 Die Pflanzungen sind gemäß der Vorgaben des Grünordnungsplanes zu den Qualitätsanforderungen und Pflanzhinweisen vorzunehmen.

Bäume (groß- und kleinkronige Arten)

Feldahorn (Acer campestre)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Birke (Betula pendula)
Eis-Kastanie (Castanea sativa)
Heibuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Wildbirne (Pyrus communis)
Salweide (Salix caprea)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Ulme (Ulmus var. robusta)

Sträucher

Kornelkirsche (Cornus mas)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Weißdorn-Arten (Crataegus spp.)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schlehe (Prunus spinosa)
Feldrose (Rosa arvensis)
Hundrose (Rosa canina)
Schw. Holunder (Sambucus nigra)

als traditionelle Elemente außerdem:
Flieder, Forsythie, Buxbaum

außerdem: hochstämmige Obstbäume (regionale Sorten)

Schling- und Kletterpflanzen

Waldrebe (Clematis vitalba)
Efeu (Hedera helix)
Waldgelbblatt (Lonicera periclymenum)
Jelängerjeliaber (Lonicera caprifolium)
Wilder Wein (Parthen. tricuspid. 'Veltchi')
Schlingknotchen (Polygonum aubertii)

als traditionelle Elemente außerdem:
Echter Wein, Spärlaubst

6. § 9 (1) Nr. 26 BauGB: Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers:

- 6.1 Im Zuge des Straßenbaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenquerschnitts 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 überbauten Flächen, der Stellplätze und notwendigen Zuwegung, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft vor Erosion zu schützen.

7. § 9 (1) 20 BauGB: Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und Verwendung des Niederschlagswassers

- 7.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zuzuführen, sondern anderweitig zu behandeln, wie z. B.:
 - Sammeln in Zisternen und Wiederverwertung (z. B. häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.).
 - Dezentrales Sammeln und Ableiten in dezentrale / zentrale Versickerungsflächen innerhalb der Privatgrundstücke. Dabei sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.
 - Reduzieren vollständig versiegelter Oberflächenbefestigungen.
- 7.2 Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die festgesetzten Maßnahmen nach Ziffer 7.1 nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO

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

- 1.1 Die Dächer sind als Satteldächer und Pultdächer (als Sonderform des Satteldaches), für Garagen auch Flachdächer, mit den im Plan festgesetzten Neigungen auszubilden. Dachaufbauten sind ebenfalls in der o.g. Satzung zur Ergänzung baugestaltungsspezifischer Vorschriften geregelt.
- 1.2 Gem. § 6 Dachaufbauten sind Sattel- oder Schieppgauben zugelassen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muss mindestens 2,00 Meter betragen.
- 1.3 Solaranlagen sind zulässig.
- 1.4 Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und vorzugsweise mit wasserundurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breitrugengitter oder anderen versickerungsfähigen Materialien) auszubilden. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese in Gartenflächen oder Versickerungsflächen nach ATV - A 138 zu entwässern. Für Flachdächer wird die extensive Begrünung empfohlen.

2. § 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):

- 2.1 Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m über Gelände zulässig.
- 2.2 Zu öffentlichen Flächen sind Maschendrahtzäune nur in einer Höhe von maximal 1,20 m über Gelände und in dunkler 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 5.4 zu begrünen, so dass der Zaun von der aufwachsenden Hecke verdeckt wird.
- 2.3 Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Straßeneinmündungen und in engen Kurven dürfen eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten. Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig.

3. § 81 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen

Stellplätze sind mit wasserundurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitrugengitter oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig. Ab drei nebeneinander liegenden Stellplätzen ist je angefangener vier Stellplätze ein standortgerechter Baum StU 18/20 cm (vergl. A 5.4) im Bereich der Stellplätze in einer mindestens 4 m² großen unbefestigten Baumscheibe so zu pflanzen, dass die Stellplätze beschattet werden.

4. § 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen (hier: private Gartenflächen)

- 4.1 Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen und die nicht überbauten Grundstücksfläche sind gärtnerisch zu unterhalten. Je angefangener 200 m² Gartenfläche ist ein Baum gemäß A 5.4 zu pflanzen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bei den Baumpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
- 4.2 Vorgärten (Fläche zwischen Baugrenze und anbaufähiger Verkehrsfläche) sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwege und Stellplätze, ebenfalls als zusammenhängende Gartenflächen 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 50 cm nicht überschreiten.

C. Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG):

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Schutz von Versorgungsleitungen:

Vor Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Bauführer über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungszustand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten.

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.

3. Abwasserbehandlung:

Die Einleitung von Drainage- oder sonstigen grundwasserführenden Leitungen in die öffentliche Kanalisation ist gemäß geltendem Abwasserrecht unzulässig.

PLANVERFAHREN

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

§ 2 BauGB: Aufstellung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 18.12.2003 beschlossen.

§ 3 Abs. 1 BauGB: Frühzeitige Beteiligung der Bürger:

Die Planung wurde zur Unterrichtung der Bürger in der Zeit vom 15.03.2004 bis einschließlich 19.04.2004 öffentlich ausgelegt.

§ 4 BauGB: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Planung wurde zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.03.2004 und Fristsetzung bis einschließlich 19.04.2004 versandt.

§ 3 Abs. 2 BauGB: Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf mit Begründung wurde auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 27.09.2004 bis einschließlich 28.10.2004, öffentlich ausgelegt.

§ 10 BauGB: Beschluss des Bebauungsplanes:

Nach Prüfung und Behandlung der eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am 18.03.2005 als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass im Zuge der Planaufstellung alle vorstehenden Verfahrens-schritte durchgeführt und der Inhalt des Bebauungsplanes mit der Beschlussfassung der Gemeindevertretung übereinstimmt:

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach



Unterschrift

§ 10 Abs. 3 BauGB: Genehmigung des Bebauungsplanes:

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde am 17.07.2005 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach



Unterschrift

LEGENDE (nach Planzeichenverordnung von 1990 - PlanZV 90, BGBl. 1991 I S. 58)			
GFZ	Geschossflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 16 BauNVO	
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 16 BauNVO	
II	Zahl der Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 16 BauNVO	
Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 23 BauNVO		
Öffentliche Strassenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Wirtschaftsweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		
Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB		
Anpflanzen Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB		
Anpflanzen Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB		
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Landschaftsschutzgebiet	§ 9 Abs. 6 BauGB		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB		
Vorschlag Grundstücksteilung			
Gebäude Bestand			

1) Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes: nur nachrichtlich

NUTZUNGSSCHABLONE						
Tab. 1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		Dachform Dachneigung	FH (Firsthöhe)
			Zahl der Vollgeschosse	GRZ		
A	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	offen	I	0,3	Satteldach 25° - 40° a. T.	ergibt sich aus TWH-L
B	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	offen	II	0,3	Satteldach 25° - 40° a. T.	6,65

1) Die Traufwandhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der verlängerten Längs der Traufwandaußenkante mit der Oberkante Dachstuhl.
(Gemeinde Rimbach: "Satzung zur Ergänzung baugestaltungsspezifischer Vorschriften in Bebauungsplänen")
Bei Pultdächern bezieht sich die Traufwandhöhe auf die höhere Seite des Gebäudes.

GEMEINDE RIMBACH

1. Änderung Bebauungsplan
"Im Kolmbach"

Für die Flurstücke in der Gemarkung Mitlechtern,
Flur 2, Nr. 33/2, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80,
85 und 86/3

006-31-19-3032-004-049-01

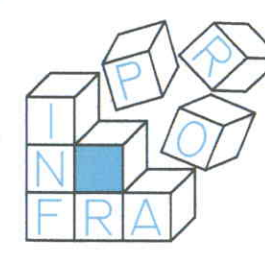
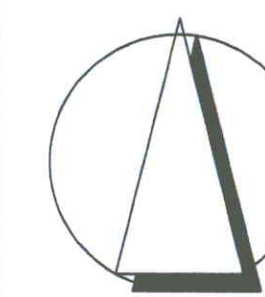
RECHTSGRUNDLAGEN

des Bebauungsplanes in der zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft gültigen Fassung:

- o das Baugesetzbuch (BauGB);
- o das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in Verbindung mit
- o dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatG);
- o die Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- o die Hessische Gemeindeordnung (HGO);
- o die Hessische Bauordnung (HBO);
- o die Planzeichenverordnung (PlanZV)

GEMEINDE RIMBACH

1. Änderung Bebauungsplan
"Im Kolmbach"



DIPLO.-ING. (TH) DIRK HELFRICH
BERATENDER INGENIEUR
STADTPLANER

LILIENTHALSTRASSE 2
64626 HEPPENHEIM

FON: 06252 - 689120
0700 - INFRAPRO
FAX: 06252 - 689129

MAIL: MAIL@INFRAPRO.DE
WEB: WWW.INFRAPRO.DE

Maßstab: 1 : 500

Status: Satzung

Datum: 18. März 2005

Proj.- Nr.: 0307

INFRAPRO

PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO FÜR
INFRASTRUKTURELLE PROJEKTENTWÜRFEN