Gemeinde Rimbach

Bebauungsplan "Auf der Rut"

006-31-19-3032-004-050-00

Gemarkung Mitlechtern: Flur 2, Nr. 91, 92, 93, 94
Flur 3, Nr. 1, 2/2, 2/7, 2/8, 14/1, 14/2, 14/3, 14/4, 14/5, 14/6, 18/1

Genehmigt
am 29.04.1999
Az.: 34 02-6621/01-Rimbach-1
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag
Keinig

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan „Auf der Rut" der Gemeinde Rimbach zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Planerstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

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

Das Wall der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die GRZ / GFZ / ZAH der Vollgeschosse bzw. GRZ / BMZ festgesetzt. Die höhe baulicher Anlagen wird ebenfalls durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

Innerhalb des WA / MI - Gebietes wird die maximal zulässige Traufwand- (TWH) und Firsthöhe (FH) auf die Straßenoberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte bezogen.

Innerhalb des GE_1- und GE - Gebietes wird die FH auf geländeoberkante Bezugspunkt a- in Höhenlage der geplanten Straßenoberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte bezogen. Die Bezugspunkte sind der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. (Die THH wird bei der Teilgebietsgemeinde C und D nicht festgesetzt.)

Die Baukernde haben sich vor der Festlegung der Gebäudehöhe im Bauantrag der Gemeinde über die geplanten Straßenhöhen zu unterrichten.

2. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 (2) BauNVO: Art der baulichen Nutzung:

Von den nach BauNVO zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches Tankstellen unzulässig.

Innerhalb der Teilgebietsgemeinde C und D sind Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. In Teilgebietsgemeinde C sind von den gemäß § 6 BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen ausschließlich solche Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Eisphandwerksbetriebe sind innerhalb des Geltungsbereiches nur dann zulässig, wenn es sich um Verkaufsstätten, um Handwerksbetrieben, Ausschließlich Lackierwerkstätten und Verkaufsmärkte u.ä. sind unzulässig. Die zulässige Verkaufsfläche von Gewerbebetrieben sind auf maximal 200 m² pro Betrieb begrenzt.

Innerhalb der Teilbereiche C und D ist je Grundstück nur eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter oder Betriebsinhaber zulässig, wobei eine Wohnfläche von maximal 150 m² je Grundstück nicht überschritten werden darf.

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

Die überbaubaren Flächen sind gem. § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Vorbauten wie z.B. Erker, Windfang etc. geringfügig (bis zu 1,30 m Tiefe) überschritten werden, wenn mindestens 2/3 der Gebäudelänge von der Baugrenze eingehalten wird. Die Tiefe der Garagen ist auf 9 m zulässig, sofern zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten ist. Die Abstandsflächenregelung gemäß HBO gegenüber Nachbargrundstücken ist einzuhalten. Freiflächen und Terrassen (einschließlich der erforderlichen Stützmauern) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Bauweise wird innerhalb der Teilgebietsgemeinde A und B als offene Bauweise, in Teilgebietsgemeinde C als abweichende Bauweise (ein gilt offene Bauweise, abweichend hiervon sind Baukörperlängen über 50 m zulässig) festgesetzt. In Teilbereich D wird die Bauweise festgesetzt.

4. § 9 (1) Nr. 3 BauGB: Größe der Baugrundstücke.
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB: Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten:

Innerhalb des Teilgebietsgebietes D sind grundsätzlich Nutzungen mit angeschlossener Betriebswohnung unter einer Mindestgrundstücksgröße von 1200 m² unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Vorhabenbezogene oder Grundstücke ohne bauliche Nutzung sowie gilt Flächen für Versorgungsanlagen.

Für die Teilgebietsgebiete A, B und C wird eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m² festgesetzt.

Die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird wie folgt eingeschränkt:
- Teilgebietsgebiete A und B maximal 2 WE je Grundstück,
- Teilgebietsgebiete C und D 1 WE je Grundstück, wobei die Wohnung ausschließlich für betriebsbezogenen Zwecke zu nutzen ist.

5. § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen:

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie bedarf bei den Versorgungs-Hilfern entsprechenden Gebiete zur Verfügung zu stellen.

Stellplätze und Garagen sind gem. Stellplatzsatzung auf den Grundstücken nachzuweisen. Bei Garagengrenze sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

Für Teilgebietsgebieten A und B gilt: Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den hierfür festgesetzten Flächen gem § 9 (1) Nr. 4 BauGB zulässig. Die Haltung der Garagenvorflächen als Stellplätze ist zulässig, die Stellplätze können beim Bebauungsnachweis gem. Satzung herrücksichtigt werden.

Für Teilgebietsgebieten C und D gilt: Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. § 9 (1) Nr. 20 & BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen und privaten Flächen hat ausschließlich mit einheimischen, standortgerechten Arten zu erfolgen, vorzugsweise aus den nachfolgenden Pflanzenlisten. Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen. Bei Gb Grundstücke wetzgefriedet begrenzenden Pflanzbepflanzungen, den dürfeln sum abel zu pflanzenden Gehölzsträuchern und den verbleibenden Freiflächen differenziert.

6.1 Auswahlliste für Straßenbegleitgehölze:

Bäume (nur großkronige Arten)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Birke
Castanea sativa	Eßr-Kastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde

6.2 Auswahlliste für die strukturreichen, 1,5 m breiten Randpflanzungen

Bäume (großkronige Arten)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wildbirne

Bäume (kleinkronige Arten)

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus spp.	Weißdorn-Arten
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

6.4 Auswahlliste für die Feldlichtergestaltung

Bäume (großkronige Arten)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Castanea sativa	Eßr-Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus var. hibaldi	Ulme
hochstämmige Obstbaumarten (Regionalsorten) - Ihr Einsatz sollte auf den Bereich der Gartenflächen beschränkt bleiben, insbesondere im Parkplatzbereich sollte auf den Einsatz dieser Arten verzichtet werden (Fallobst).

Bäume (kleinkronige Arten)

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus spp.	Weißdorn-Arten
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Schling- und Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wildgeißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthen. tricusp.'Veitchii'	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

Für die Gestaltung des Grundstücksumfeldes sind vorrangig nur Pflanzen heimischer Laubhölzer mit der Pflanzqualität für Heckenpflanzung von 1x - 1 Sp ein zu setzen. Eine ergänzende Pflanzenfarbenfolgt ist zu gewährleisten. Sollen die Säume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist jeweils eine 5 m* große offene Baumscheibe vorzusehen. Die Baumscheiben sind durch Begrenzungssteine - oder vergleichbare Sicherungen - vor dem Befahren zu sichern.

Außerhalb der Gebäude sind zu mind. 25 % mit Kletterpflanzen zu begrünen, soweit die Nutzung von Fenster- oder Türöffnungen nicht behindert wird. Außenwände von Garagen oder bestehenden Gebäuden sind grundsätzlich zu begrünen (alle 3 Meter eine Pflanze).

6.6 Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut:

Strauchartem: Str 2xv; Mindestgröße 100-125 cm, keine Containerware;
Rosa-Arten: Str 2xv; Mindestgröße: 80-100 cm;
Obstbaumhochstämme: Hochstamm, Stammumfang 12-25-100 cm;
Baumartem (großkronig): H 3xv; Mindeststammumfang 14-16 cm; Ausnahmen: zwei Stämchen, Hier: H xv mDrk; Mindeststammumfang 20-25;
Solitärgehölz, Hier: Hei 2xv; Mindestgröße 150-200 cm;

Die eingesetzten Gehölzarten sind jeweils gruppenweise (3-5 individuen) zu pflanzen, die Pflanzdichte beträgt bei den Hochstämmarten 1 Stück/m², bei den Heidenstraucharten 2 Stück/m². Randfeine und Hilfeverankerung der Büchsen Stutzhaken - Hier die ortsnahel zu pflanzenden Gehölzbüchsen - sind heterogen zu gestalten.

6.8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB:

Ausgleichsfläche 1 im zentralen Bereich des Plangebietes:
Öffnung der vorrohlten Bereiche ins an die bestehende Bebauung. Gestaltung und Entwicklung zum naturnahen Fließgewässer mit kräutigen Ufersaum und standortgerechten Ufergehölzbepflanzung. Gewährleistung der Durchgängigkeit des Bachbettes. Die aufgrund ihrer homogenisierten Ausgestaltung - relativ armen Gewässerlebensraum - auch größere Heidenschlagmengen im Gebiet durchrollen kann und diese dann gerragt addiert. Die ökologische Funktion als Fließgewässer wird erhalten, bzw. durch die offene Führung und die morphologische Ausgestaltung und Bepflanzung wegen gegenüber dem Status quo deutlich gestiegen.

Ausgleichsfläche 2 im Osten des Plangebietes:
Anlegen einer flachgen Geländemuld; gute Vernetzung über den Graben Bleid der Ausgleichsfläche 1 mit den westlich und nordwestlich angrenzenden Landschaftsräumen.

Ausgleichsfläche 3 im südlichen Anschluß des Plangebietes:
Entwicklung einer extensiv genutzten Grünlandfläche (maximal zweimalige Mahd ohne Düngung oder reglementierte Beweidung mit Kühen. Ausschluß einer Pferdebeweidung). Entbuschung des von Gewöhnlichen Schlehe (Prunus spinosa) und Hundsrose (Rosa canina) bestandenen Geländes. Die Entwicklung der Ausgleichsfläche ist der thermisch überprägten Charakter der Vegetation auf den Bruchsteinen und der Ausgleichsfläche 3 zu berücksichtigen. Die Entwicklung der Ausgleichsfläche 3 ist mit einer Pflanzung (Mischung aus Schlehenweißdorn, heimi Heuschreckenrasen oder Hochstauden) und einer Bepflanzung (Mischung aus den Bäumchen und den dieser vorgelagerten Grünlandfläche) ergänzen. Entbindung / Erhalt bestehender Obstbäume. Übernahme der Funktion "Ortsrandeingrünung".

Ausgleichsfläche 4 im westlichen Anschluß des Plangebietes:
Wahlmöglichkeiten im nordöstlichen Kuppen und Talbereich. Entwicklung eines thermisch überprägten, mageren Grünlandstandortes im Kuppenbereich durch Aufbringung von Heuschreckenrasen (Mischung aus Schlehenweißdorn, Hundsrose, Wildapfel, Wildbirnenbepflanzungen auf den Kuppenbereich, Zulassen von Brachestadienen in nicht bepflanzten Heilungsgruppen, der Wildbrennesselbestand und im Bereich des bestehenden, Mischungsgebüschbestand, Heidenstrauch, die Tiefkarte und offenzuhalten jedoch. Wildrotische Funktion die Zustromstreifen für Kalkfluß) und in eine extensive Nutzung (zweischürige Mahd. Ausschluß von Pferdebeweidung) zu überführen, wobei jedoch der 20 m(+/- Lutung und als Schlehbusch in geringem Umfang hochstämmige Obstbäume zu pflanzen (Entdeckung der Einsterbaumd des Gebietes von dem bar verlockenden Hirschwuchs).

Ausgleichsfläche 5 im südlichen Anschluß des Plangebietes:
Herstellung einer Streuobstwiese mit extensiver Unternutzung (zweischürige Mahd bei Düngeverzicht, alternativ reglementierte Beweidung durch Kühe; Ausschluß von Pferdebeweidung).

Ausgleichsfläche 6 im südlichen Anschluß des Plangebietes:
Entwicklung einer extensiv genutzten, thermisch überprägten Magerwiese (keine Düngung) mit vorrangiger Nutzungsaufgabe im südlichen Randbereich; keine Bepflanzung mit Großgehölzen. Ohne Berücksichtigung des hochstehenden und die thermische Begünstigung des Standortes nicht zu gefährden.

Die genauen Maßnahmenkonzeptionen und -beschreibungen sind gem. Kapitel 4.2 der Begründung zum Landschaftsplan sowie gem. den beiliegenden Detailplänen durchzuführen.

7. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Die in Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung sonstiger Bauvorhaben erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich ist, sind diese Bäume durch Neupflanzungen, wenn an einer Stelle die Gesellschaft durch ergänzendes Einzelpflanzungen fehlen gelungen sind. Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

Alle standortgerechten und einheimischen Gehölzbestände im Bereich der festgesetzten Ausgleichsflächen erhalten Bestandsschutz. Insbesondere der landschaftsbildprägende Kirschbaum am südlichen Ende der Magerwiese 1 (Grünlandbereich des ringförmigen Baugebietes (vgl. Landschaftsplan Blatt 2 - Planung) ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

8. § 9 (1) Nr. 26 BauGB: Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers:

Im Zuge des Straßenbaues und Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich. Von denen Verzögerungen der Grundstückshöhe bis der an die anbaufähige Verkehrsfläche angrenzende private Grundstücksbereich beidseitig der geplanten Verkehrsfläche betreffen. Die Verdrehung der Grundstückshöhe im Zuge des Straßenbaue (Bitschungen) ist von den privaten Grundstückseigentümern zu dulden. Die betroffenen Flächen sind im Rahmen der privaten Gartenfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft vor Erosion zu schützen. Schutzmaßnahmen gegen die Gemeinde können hieraus nicht abgeleitet werden - es wird den Bauherren angeraten, vor der konkreten Objektplanung die Straßenplanung beim Bauamt der Gemeinde einzusehen und die voraussichtliche Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche zu erfragen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

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

Die Dächer innerhalb des WA - Gebietes (Vorrhaubbaufeld A und B) sind als Satteldächer, für Garagen auch Pultdächer, mit den in Plan festgesetzten Neigungen und Firstrichtungen auszubilden. Für die Gebiete C und D wird die Dachform freigestellt, die Dachneigung wird auf maximal 35 ° (aller Tulbeg begrenzt. Bei gemischten Dächern sind rote und ziegelfarbene, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden. Dachgauben sind nur dann zulässig, wenn sie mindestens 1,25 m von der Giebelwand entfernt. Innerhalb der Teilbereiche A und B ist je Gebäude nur eine einheitliche Neigung aller Dachflächen zulässig. Dachgauben sind von dieser Regelung ausgenommen.

Dachvorsätze und Dachüberstände sind zulässig. Dachüberstände sind, insbesondere zur Überdachung von Leitebereichen, ebenfalls zulässig.
Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 3,00 m (Teilgebietsgemeinde A und B) bzw. 1,50 m (Teilgebietsgemeinde C und D) sowie in der Gesamtanordnung in der Summe ihrer Breite nicht mehr als die 0,8-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Dachtyp (z.B. Schlepp-, Spitz-, Satteldach) zulässig.

Solarenergien werden empfohlen. Dachflächen sind dazu vorzugsweise nach Süden auszurichten, um eine möglichte Solarenergienutzung zu optimieren. Für die Bauherren mit Angabe einer Firstrichtung ist diese verbindlich einzuhalten.

Unbeschichtete und beschichtete Metallverkleidet, auch durch Leuchten angestrahlte Fliesbaustoffen, dürfen eine Fläche von 15 m² nicht überschreiten und sind nur unterhalb der Firsthöhe des jeweiligen Gesamtbaukörpers zulässig. Werbeanlagen sind nur auf primärer Grundstücksfläche in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Werbeanlagen dürf keine Blendwirkung für den Verkehr, die ringförmigen Wohnbau sowie den angrenzenden Außenbereich ausgehen. Sonstigen der solitärbrüge Umgebung durch beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

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

Massive als Abgrenzungen der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m über OK des fertigen Geländeganzes zur anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig. Als Alternative auch hiffer zulässig sind anbaufähige Stützmauern zur Herstellung von Geländeveränderungen, z.B. für Lichtgraben etc.

Zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) nur bis zu einer Höhe von 1,20 m (Teilbereiche A und B) bzw. 2,00 m (Teilbereiche C und D) zulässig. Diese sind mindestens einseitig zum öffentlichen Raum hin mit Sträuchern und Hecken abzugrünen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecypris - Hecken sowie Nadelgehölze ist unzulässig.

Die Sichtweiten an Straßeneinmündungen (Mindestsichtfelder) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von sichtigen Sichtdreiecken, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

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

Alt 4 notwendenstellergerechten Stellplätzen ist je angefangener 4 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum zu zu pflanzen, und ein Stellplätze bestehend sein den. Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4 m² groß sein.

Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger, teilfugenfrei Oberfläche (Pflasterpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsfähigen Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betondeckige sind unzulässig. Bei zu erwartenden erheblichen Verschmutzungen (z.B. bei Baustellenfahrzeugen) sind Lkw - Stellplätze in die Kanalisation zu entsiedeln.

4. § 87 (1) Nr. 5 HBO: Gestaltung von Grünflächen:

Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen (hier: private Gartenflächen) ausgewiesenen Grundstücksteile sind zu mindestens 75 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je angefangener 200 m² Gartenfläche ist ein Baum gemäß Festsetzung Nr. A 6.1 (Ziziphenbäume ausgenommen) zu pflanzen und zu unterhalten. Abgedeckte Bäume sind zu ersetzen. Bei den Grünanlagen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarschaftsgesetz zu beachten. In nachverdichteten Teil festgesetzte Bäume, Sträucher sowie vorhandene Bewuchs kann beim Nachweis miteingerechnet werden.

Vergrößern Fläche zwischen Baugrenze und öffentlichen Verkehrsraum) sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegung und Stellplätze, als zusammenhängende Gartenfläche zu gestalten und zu unterhalten. Arbeits- und Lagerflächen innerhalb des Vorgartenbereiches sind unzulässig.

Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden. Falls aufgrund der bestehenden Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese sofort in Gartenflächen oder Versickerungsflächen gem. ATV - Arbeitsblatt A 138 zu entsiedeln. Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen, sind in die Kanalisation zu entsiedeln.

5. § 87 (1) Nr. 7 HBO: Verwendung bestimmter Brennstoffe:

Zur Vermeidung schädlicher Umweltbelastungen ist die Verwendung fester Brennstoffe (z.B. Holz, Kohlepresslinge) zu Heizzwecken unzulässig.

6. § 87 (1) Nr. 3 HBO: Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser:

Um Trinkwasser einzusparen (§ 18 WHG) ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zu verwenden. Es darf nur in gereinigter hygienischer Menge ja nutzen. Die Menge anfallenden Niederschlagswassers sind auf der Grundlage der "Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit geroffen werden. Die Mindoshinen sind s.U. zuschulfüllig. Hiihrens hierzu ist bei der Gemeinde zu erfahren.

Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Ausnahmen sind Regenzisternen unmittelbar an den Fahrbeiten der Dachentwässerung mit einem Fassungsvermögen von bis zu 3,0 m³.

Nicht verwendete Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen der dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen. Ferner ist eine Einleitung in die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Speicherbaumsickerfläche zulässig.

C. Hinweise

1. Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 3,50 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 ermitteln.

2. § 87 (2) Nr. 3 HBO: Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger:

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimawirksamer Emissionen) sowie zur effizienten Verwendung von Energie wird empfohlen, Erdgas als Hauptenergieträger zu Heizzwecken vorzusehen. Ok darauf jedoch keine Anschlußmöglichkeit an die Fernversorgung besteht, sollte die Alternative einer Flüssiggasversorgung mittels Gastanks in Erwägung gezogen werden. Auf den Einsatz einer Ölheizung ist aus Gründen des Ressourcenschutzes, Umweltbelastungen und Versorgungssicherung etc.) wird ausdrücklich hingewiesen. Hiihrer Informationen wird bei der Gemeinde oder den Energieversorgungsunternehmen einzuholen.

3. Bodenaushrüber

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten potenziell Bodenverdrücke wie Munition, Bombenblindgänger, 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 Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

4. Baugrund / Grundwasserstände

Es wird darauf hingewiesen, daß von der Gemeinde keine Baugrundbeurteilung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planung bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, daß Grünß bzw. Hang- und Schichtwasserstände oberflächennah anzeht.

LEGENDE (nach Planzeichenverordnung vom 1990 – Planzeichen 16, BGBl. 1991 I S. 58)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs.7 BauGB
Baugrenze	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 BauNVO
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen GR = Stellplätze; GG = Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs.4 BauNVO und § 16 Abs.5 BauNVO
Firstbereich	§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.11 BauGB
Oberbetriebszeit, ohne Zufahrt je Grundstück	
Anpflanzen Sträucher, Menge vorgegeben – Lage variabel (an Grundstücksgrenze)	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
Erhalten Bäume	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
Anpflanzen / Erhalten Sträucher	§ 9 Abs.1 Nr.25 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Speicherbecken	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Private Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private Gartenfläche	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 Abs. 5 BauNVO
Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität	§ 9 Abs.1 Nr.12 und Nr.14 BauGB
Hauptabwasserleitung unterirdisch, hier: Regenwasserkanal	§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
öffentliche Strassenverkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Bezugspunkt bei Höhenfestsetzung	§ 9 Abs.2 BauGB
Höhenlinien	
Böschung	
Nummerierung Ausgleichsfläche Erläuterung siehe textliche Festsetzung A. 6.6	

Gebiet	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	BMZ	Dachform Dachneigung	First-höhe[1]	Traufwand-höhe[1]
A	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	offen	II	0,3	0,8	-	Satteldach 30°-40° s.T.	10,00[2]	5,70[2]
B	MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	offen	II	0,4	0,8	-	Satteldach 30°-40° s.T.	11,00[2]	6,50[2]
C	GE_1 eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	abweichend[3]	-	0,6	-	7,00	max. 35° s.T.	11,00[2]	-
D	GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	freigestellt	-	0,75	-	10,00	max. 35° s.T.	13,50[2]	-

[1] Von der nach § 9 BauNVO in einem GE zulässigen Nutzungen sind ausschließlich solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die emissionsrechtlichen Maßgaben eines MI sind einzuhalten.
[2] Es gilt "tiefere Bauweise", abweichend hiervon sind Baukörperlängen über 50m zulässig.
[3] First- und Traufwandhöhe gemessen in Mitte der Bezugspunkte. Bezugspunkt – Straßenoberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte.
[4] Zulässige First- und Traufwandhöhe gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.
[5] Lage der Bezugspunkte gemäß zeichnerischer Darstellung.

Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt Plantell in Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen

PLANVERFAHREN

Aufstellung:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 1. 6. März 1999 gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach — Siegel — Unterschrift

Beteiligungsverfahren:
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit vom 2. Mai 1999 bis 2. Juni 1999 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs.2 BauGB), den Trägern öffentlicher Belange am 22. April 1999 übersandt (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 31. Mai 1999 gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach — Siegel — Unterschrift

Beschluß:
Nach Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan am 2. Sep. 1999 als Satzung gemäß § 10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach — Siegel — Unterschrift

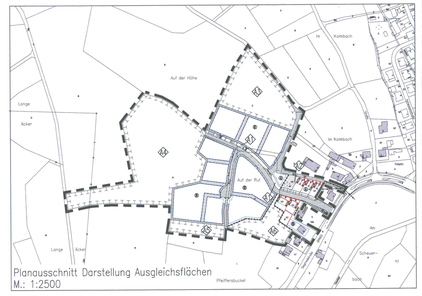
Genehmigung:
Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 2 BauGB dem Regierungspräsidenten zur Genehmigung vorgelegt. Mit ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung in den Bekanntmachungsblättern der Gemeinde tritt der Bebauungsplan in Kraft und ist seit dem 2. Dez. 1999 rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach — Siegel — Unterschrift

RECHTSGRUNDLAGEN

des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art.4 Bau- und Raumordnungsgesetz 1997 vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatGSetz) vom 16. 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 Wohnbaurlandg 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 17. Oktober 1997 (GVBl. I, S. 456)
- die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01. Juni 1994 (GVBl. I, S. 476, 566)



Planausschnitt Darstellung Ausgleichsflächen
M.: 1:2500