

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 in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die GRZ / BMZ / Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird ebenfalls durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

Innerhalb des GE - Gebietes wird die zulässige Firsthöhe (FH) auf gebietsorientierte Bezugspunkte (= Höhenlage der Straßenoberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrtrahmitte) bezogen. Die Bezugspunkte sind der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Eine maximal zulässige Traufwandhöhe (TWH) wird für die Teilgeltungsbereiche D und E nicht festgesetzt.

2. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 (2) BauNVO: Art der baulichen Nutzung:
Innerhalb der Teilgeltungsbereiche D und E sind Tankstellen, Vergnügungstätten und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.
Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Geltungsbereiches nur dann zulässig, wenn es sich um Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben handelt. Lebensmittel- bzw. Verbrauchermärkte u.a. sind unzulässig. Die zulässige Verkaufsfläche von Gewerbebetrieben wird auf maximal 500 m² pro Betrieb begrenzt.

Innerhalb der Teilbereiche D und E 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 Gebäudeteile wie z.B. Erker, Windfang etc. geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

4. § 9 (1) Nr. 3 BauGB: Größe der Baugrundstücke:
Innerhalb des Teilgeltungsbereiches E sind gewerbliche Nutzungen mit angeschlossener Betriebswohnung unter einer Mindestgrundstücksgröße von 1200 m² unzulässig.

5. § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen:
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat ausschließlich mit einheimischen, standortgerechten Arten zu erfolgen, vorzugsweise gem. folgender Auswahlhilfe.

6.1 Auswahlhilfe Bäume

Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Amygdalchier ovalis	Felsenbirne
Betula pendula	Birke	Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Ess-Kastanie	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche	Tilia cordata	Winter-Linde

6.2 Auswahlhilfe Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Roter Hartleigel
Crataegus spp.	Weißdorn-Arten	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose	Rosa canina	Hunderose
Rubus fruticosus	Brombeere	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

als traditionelle dorftypische Elemente außerdem Flieder, Forsythie, Buxbaum

6.3 Auswahlhilfe Schling- und Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe	Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgelbblät	Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber
Parthen. tricuspid. 'Vellichil'	Wilder Wein	Polygonum aubertii	Schlingknöterich

als traditionelle dorftypische Elemente außerdem Echter Wein, Spallerobst

6.4 Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut und Pflanzhinweise

Straucharten:	Str 2xv; Mindestgröße 100-125 cm; keine Containerware;
Rosa-Arten:	Str 2xv; Mindestgröße 60-100 cm;
Baumarten:	H 3xv; Mindeststammumfang 14-16 cm;

Die Strauchgehölzarten sind möglichst gruppenweise (3-5 Individuen) zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt bei den Hochstraucharten 1 Stück/2m², bei den Niederstraucharten 1 Stück/m². Die Pflanzung sollte als Frühjahrspflanzung erfolgen.

7. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
entfällt im Bereich der 2. Änderung

8. § 9 (1) Nr. 26 BauGB: Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers:
entfällt im Bereich der 2. Änderung

9. § 9 (1a) BauGB: Ausgleichsmaßnahmen:
Zur Unterstützung von Vorkommen gefährdeter Arten wird festgesetzt:

Innerhalb des Planbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lookeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna zulässig.

Bei den Gehölzpflanzungen sind ausschließlich unbehandelte Pflanzpfähle als wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten zu verwenden.

Unbeleuchtete und beleuchtete Werbeanlagen sind (innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung) unzulässig.

2. § 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):
Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprünge, z.B. für Laderampen etc. sowie Mauersockel mit einer max. Höhe von 0,9 m bei der Errichtung von Zäunen.

Zu benachbarten Grundstücken zulässig sind ausschließlich breitmaschige Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,00 m oder Hecken (außer für den Bereich mit der Festsetzung „Verzicht auf Gehölzpflanzungen“). Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der oben aufgeführten Auswahlhilfe herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamäepycaris-Hecken sowie Nadelgehölze ist unzulässig.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO

1. § 81 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen:
Ab 4 nebeneinander liegenden Stellplätzen ist je angefangener 4 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze beschattet werden. Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4,00 m² groß sein.

2. § 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen:
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 zu pflanzen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bei den Baumpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarschaftsgesetz zu beachten.

3. § 81 (2) Nr. 2 HBO: Verwendung bestimmter Brennstoffe:
entfällt im Bereich der 2. Änderung

4. § 42 (3) HWG: Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser:
Ein Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassererzeugung und Gartenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen vollständig oder teilweise innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Nicht versickerbare Niederschlagswassermengen sind in die nördlich des Planbereiches vorhandene Speicherkaskadenfläche einzuleiten. Auch hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

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. § 81 (2) Nr. 2 HBO: Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieerzeuger:
Zur Vermeidung von schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationalen Verwendung von Energie wird empfohlen, Erdgas als Hauptenergieerzeuger zu Heizzwecken vorzusehen. Da derzeit jedoch keine Anschlussmöglichkeit an die Fernversorgung besteht, sollte die Alternative einer Flüssiggasversorgung mittels Gastanks in Erwägung gezogen werden. Auf den Einsatz alternativer Energieformen (z.B. Solar- oder Photovoltaikanlagen sowie Windenergieerzeugung etc.) wird ausdrücklich hingewiesen. Nähere Informationen sind bei der Gemeinde oder den Energieversorgungsunternehmen einzuholen.

3. Bodendenkmäler
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 bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

4. Baugrund / Grundwasserstände / Bodenschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung 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 Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah ansetzt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

5. Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung von Bauvorhaben
Es wird empfohlen, zur Reduzierung der Umweltbelastungen und ökologischen Aufwertung von Bauvorhaben

- keine Auftausalze und Herbizide einzusetzen,
- naturnah typische Baumaterialien zu verwenden und auf tropische Hölzer an Fenstern und Türen zu verzichten,
- bei geeigneter Bauweise Einfüglöcher für Fledermäuse in Dachstühlen (spezielle Dachziegel), Giebeln und Mauerverkleidungen vorzusehen;
- bei Dachstühlen/Holzverschalungen Material zu verwenden, das mit natürlichen Holzschutzmitteln behandelt wurde (hohe Empfindlichkeit von Fledermäusen)
- Niststeine für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter einzubauen.

6. Nachweis der Löschwasserversorgung
Für das Plangebiet besteht kein rechnerischer Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung. Im Rahmen der konkreten Objektplanung ist die erforderliche Löschwassermenge gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden bei einem Mindestdruck von 1,5 bar nachzuweisen. Der Nachweis ist dem zuständigen Kreisbrandinspektor vorzulegen.



Gemeinde Rimbach 2. Änderung Bebauungsplan "Auf der Rut"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Mitlechtern, Flur 2, Flurstücke Nr. 94/7, 94/10 (tw.) und 94/11 (tw.).

Kennbuchst.	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Dachform Dachneigung	Firsthöhe in m über Bezugspunkt
D	GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	freigestellt	GRZ: --, BMZ: 0,75, 10,0	freigestellt max. 35° a.T.	13,50 ¹⁾
E	GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	freigestellt	GRZ: II, BMZ: 0,6, 7,0	freigestellt max. 35° a.T.	14,50 ¹⁾

¹⁾ Bezugspunkt B4 = Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrtrahmitte

LEGENDE	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN FÜR NATUR-UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	
	Anpflanzen; Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Schutzgebiet als Landschaftsschutzgebiet § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Verzicht auf Gehölzpflanzungen § 9 Abs. 1a BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen
	Gebäude Bestand
	Gebäude Planung
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private Gartenfläche



PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung	am 08.11.2005
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB	am 08.12.2005
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt	vom 19.12.2005 bis 19.01.2006
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom	05.12.2005
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	am 29.03.2006
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanutwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB	vom 10.04.2006 bis 10.05.2006

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 08.06.2006

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach

 Unterschrift Bürgermeister

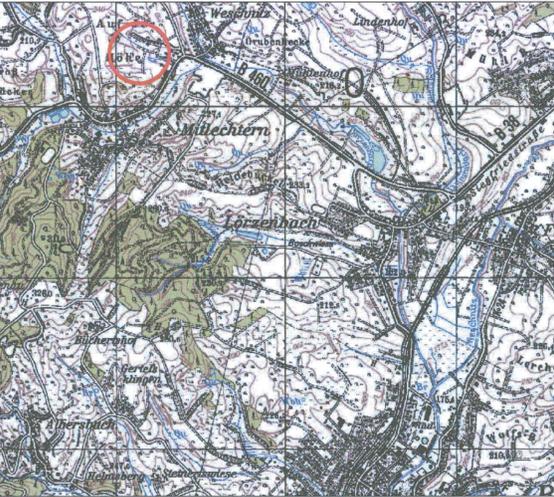
Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 10. JUNI 2006

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach

 Unterschrift Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZVO)
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
- in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.



Gemeinde Rimbach

2. Änderung Bebauungsplan "Auf der Rut"

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	90.028
Datum:	Juni 2006	Plan-Nr.:	s_1_500
gez.:	BJ	geäd.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft

Lindberghstraße 7
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de