



Gemeinde Rimbach

5. Änderung Bebauungsplan "Auf der Rut" im Ortsteil Mitlechtern

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Mitlechtern, Flur 2,
Flurstück Nr. 94/23 (teilweise) sowie
Flur 3, Flurstücke Nr. 1/4 (teilweise),
Nr. 2/13 (teilweise), Nr. 2/20, Nr. 2/21 und
Nr. 3/2 (teilweise)

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Rut" werden der bestehende Bebauungsplan "Auf der Rut" (Rechtskraft 23.12.1999), die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Rut" (Rechtskraft 19.04.2008) sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Auf der Rut" (Rechtskraft 31.07.2009) in den entsprechenden Teilbereichen überplant und ersetzt.

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden, textlichen Festsetzungen vgl. Hinweisfenster)

Planungsrechtliche Festsetzungen		Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Dachform	Dachneigung
GE ₁ Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)	GRZ 0,75 - 10,0	regelmäßig	maximal 30°
Fächen für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)	GFZ 0,4 0,8 - 10,0 ¹⁾	regelmäßig	maximal 35°

1) Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche am Bezugspunkt B4.

2) Bezugshöhe B = 207 mNN (siehe Planlage).



LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Gewerbegebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 23 BauNVO

ENRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

- Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Anpflanzung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO
- Anpflanzung: Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauNVO

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 14 Abs. 5 BauNVO
- Bezugspunkt mit Höhenangaben in mNN § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO
- Bezugspunkt B4 im Wendehammer "Auf der Rut" § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- Gebäude Bestand
- Höhenlinien Bestand

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem in der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Rut" im Ortsteil Mitlechtern zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Planänderung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO: Art der baulichen Nutzung
Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Gewerbegebietes „GE“ zulässig sind.
Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes „GE“ je Grundstück nur eine Wohnung für Auflichte- oder Beruflichspersonen, Betriebsleiter oder Betriebsinhaber zulässig ist, wobei eine Wohnung für nicht beruflichspersonen nicht überschritten werden darf.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 9 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Tankstellen innerhalb des Gewerbegebietes „GE“ unzulässig sind.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergleichsflächen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit innerhalb des Gewerbegebietes „GE“ unzulässig sind.

2. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO: Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungszone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Baumsatzzahl (BMZ) und die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.
Innerhalb des Plangebietes wird die maximale Höhe baulicher Anlagen im Verhältnis zu lokalen Bezugshöhen festgesetzt. Diese sind für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen angegeben und gelten für alle innerhalb dieser baulichen Nutzung zu errichtenden baulichen Anlagen. Die Erdschichttiefe der Gebäude kann unabhängig von den festgesetzten Bezugshöhen nach betrieblichen Erfordernissen gewählt werden.

3. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB: Flächen für den Gemeinbedarf
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzten „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dienen der Unterbringung von Gebäuden, Nebenanlagen und Freiflächen für die Feuerwehr.

4. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Zur Schonung insbesondere der Auenlandschaft haben notwendige Rodungen von Gehölzen außerhalb der Bruch- und Aufräumzone - also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar - zu erfolgen.
Für die Außenbeleuchtung sind LED-Leuchten oder Nahtlosanstrichleuchten (HSE-Lampen) zur Minderung von Lichtschmutzbedingten Lichteinfall und Totlichtverlust bei der lokalen Erdleuchtungs zu verwenden.
Für Gehölzplantagen sind unbehandelte Pflanzlinge (wirdige Nussbaumstämme für diverse Hausflächengarten) zu verwenden.
Befestigte Stellplätze sind, soweit wasserrechtlich zulässig, mit wasserundurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breithengelpflaster, Schotterrasen oder anderen verkehrsunfähigen Materialien) auszustatten.
Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 0,10 m einzuhalten.

5. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Für die zeichnerisch festgesetzte Bepflanzung der privaten und öffentlichen Freiflächen bzw. entlang der Verkehrsflächen mit Bäumen und Sträuchern, sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten der nachfolgenden Artenliste einzusetzen.

Auswahlliste Bäume

Ahus glaberrima	Schwarzleiche	Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Silberleiche	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Arbutus unedo	Felsenleiche	Castanea sativa	Birne
Carpinus betulus	Hainleiche	Castanea sativa	Ess-Kastanie
Fraxinus excelsior	Eiche	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde	Quercus robur / pedunculata	Stieleiche / Traubeneiche

Auswahlliste Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Roter Hartleibkorn
Crataegus avellana	Haindorn	Crataegus arvensis	Waldhorn-Art
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Rose Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rosa agrostifolia	Acker-Rose
Rosa canina	Feld-Rose	Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Esstisch-Rose	Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		

Als traditionelle dorfbauische Elemente außerdem:
Flieder, Forsythie, Busdorn
Zur geliebten Förderung von Arten außerdem:
Waldhorn-Art (Förderung der Fröhenzeit)
Buddelstrauch (Nektarspende für Tagfalter)

Qualitätsanforderungen an das angesetzte Pflanzgut und Pflanzhöhe
- Straucharten: Sträucher, 2 x verpflanzt; Mindestgröße 100 - 125 cm; keine Containerware;
- Rosenarten: Sträucher, 2 x verpflanzt; Mindestgröße 60 - 100 cm;
- Baumarten: Hochstamm, 3 x verpflanzt; Mindeststammumfang 14 - 16 cm;
- Die Strauchgehölzarten sind gruppenweise (2 - 5 Exemplare) zu pflanzen;
- Die Pflanzhöhe beträgt bei den Hochstammarten 1 Stokck m und bei den Niederstammarten 1 Stokck m.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB
1. § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Zur Dachdeckung sind ausschließlich nicht speigeltende Dachmaterialien zu verwenden. Große Dachflächen sind unzulässig. Solaranlagen sind zulässig, wobei von ihnen keine wesentliche Beeinträchtigung benachbarter Nutzungen ausgehen darf.
Dachverkleidung und Dachanschlüsse sind zulässig, Dachüberstände sind, insbesondere zur Überdeckung von Ladebereichen, ebenfalls zulässig.
Dachgärten sind zulässig, sie dürfen einzeln nicht breiter als 5,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breite nicht mehr als 0,5-fache der jeweiligen Dachfläche betragen. Je Gebäude ist nur ein einseitiger Gaubentyp (z.B. Schiefe, Spitz-, Satteldach) zulässig.

2. § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO: Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.)
Als Einfriedungen sind Hecken und breitmässige Zäune zulässig. Die Verwendung von Holz- oder Chamaecypariss-Hecken sowie Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
Der Einsatz von Mauern und Gittern als Einfriedung ist nur in Bereichen notwendiger Böschungssicherungsmaßnahmen zulässig.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. § 20 HDSchG: Denkmalschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Errichten jeder Art Bodenanker oder Mauer, Stützelementen, Bodenverankerungen und Fundamenten (z.B. Scherben, Stützanker, Stützmauern) unbedingt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unter dem Landesamt für Denkmalschutz, Abteilung Archäologische Denkmalschutz, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundamente sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entschärfung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen
Bei Unterbringung 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 erfüllen.

3. Löschwasserversorgung
Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBG), aus § 13 des Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Verband W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der BauNVO.
Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 10490 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

4. Baugrund, Bodenschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Grund-, bzw. Hang- und Schichtwasser oberflächlich ansteht.
Es liegen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altattagungen, Altstätten und / oder Grundwassererschließungen vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoedaphologische Aufgabungen (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.
Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauNVO) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere das Überdüngen - vor Vermeidung oder Vermeidung vorzuziehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.
Bei eventuellen erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschritten werden, sondern er ist zuvor abzuschichten. Für Aufschüttungen ist ausschließlich unbelastetes Austauschmaterial zu verwenden. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist bei dem Erbau von Materialien und Stoffen zur Sicherstellung einer ausreichenden Tragfähigkeit das Verschleissungsrisiko zu beachten.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.
Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaustrag möglichst weitgehend auf den Baugrundlöcken wieder zu verwenden. In Sinne einer behutsamen Erdaustragsvermeidung ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaustrag auf den Baugrundlöcken einer Deponierung vorzuziehen.

5. Statiksetzung
Auf die Statiksetzung der Gemeinde Rimbach, auf deren Grundlage die erforderliche Anzahl an Stützplätzen im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf den Baugrundlöcken nachzuweisen ist, wird hingewiesen.

6. Entwässerung von Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke
Aus § 28 des Hessischen Nachbarrechtes und §§ 42 bis 43 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ergibt sich das Verbot, Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke zu entlassen und diese hierdurch zu belasten. Dies gilt in besonderen Maße auch für öffentliche Straßenverkehrsflächen. Das auf den privaten Grundstücken (auch auf den Zufahrten) anfallende Niederschlagswasser ist daher auf dem eigenen Grundstück zu veranlassen bzw. nach Möglichkeit zu versickern.

7. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Holzenergieträger
Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, regeneratives Holz, Erdwärme oder Solarenergie zu Holzverwendung vorzuziehen. Dachflächen sollten für Solaranlagen vorzugsweise nach Süden ausgerichtet werden, um die Solarenergieausnutzung zu optimieren.

8. Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung von Bauvorhaben
Es wird empfohlen, zur Reduzierung der Umwelteinwirkungen und zur ökologischen Aufwertung von Bauvorhaben:
- keine Aufbauten und Herbstle zu errichten;
- naturnahenartige Baumarten zu verwenden und auf tropische Hölzer an Fenstern und Türen zu verzichten;
- Weidenarten zur Verbesserung der Fröhenzeit (Wildbienen) zu pflanzen;
- den „Schmetterlingsstrauch“ Buddelstrauch im Rahmen der Freiflächengestaltung zur Unterstützung der lokalen Tagfalterfauna zu pflanzen;
- bei geeigneter Bauweise Einflughöhlen für Fledermäuse in Dachlöcher (spezielle Dachlöcher), Giebel- und Mauereinfassungen vorzuziehen;
- bei Dachflächen / Holzoberflächen Material zu verwenden, das mit natürlichen Holzschutzmitteln behandelt wurde (Empfindlichkeit vor Fledermäusen);
- Niststellen für Höhlen- und Halmhöhlenbienen einzubauen.

Für Flachdächer und fach geneigte Dächer (Dachneigung bis 10°) wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen.
Um Trinkwasser einzusparen wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassererzeugung und Freiflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.
Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen sollte nach Möglichkeit und geeigneten Umgebungsverhältnissen vollständig oder teilweise innerhalb der Grundstücke versickern lassen. Befestigte Flächen sollen auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt und mit wasser-durchlässiger Oberfläche hergestellt werden. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versickern müssen, sind diese möglichst schnell in begrünte Flächen oder Versickerungsrinnen gemäß Arbeits-Breit DVGW 135 zu entlassen.

Die Niederschlagswasserabfuhr oder -versickerung ist mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen. Auf die gesetzlichen Regelungen hinsichtlich der Erdaustragpflicht wird hingewiesen. Dies gilt insbesondere für Bee- und Erdlöcher von Löw.
Gemäß des Hinweises der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße muss bei einer Ableitung des Niederschlagswassers in den der Straße „Auf der Rut“ benachbarten Graben sichergestellt sein, dass der Grabenablauf unter der 0,40-fachen anfallenden Wassermengen ohne Ausdehnungen bewältigen kann. Dieser Sachverhalt ist in der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

9. Immissionschutz
Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Bundesstraße 460, woraus sich eine Verkehrsbelastung ergibt. Forderungen gegen die Straßenverwaltung oder die Gemeinde auf weitere Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) oder Errichtung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Erbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Gemeindevertretung am 26.01.2012

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) sowie der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 09.02.2012

Förmliche öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 20.02.2012 bis 20.03.2012

Förmliche Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 14.02.2012

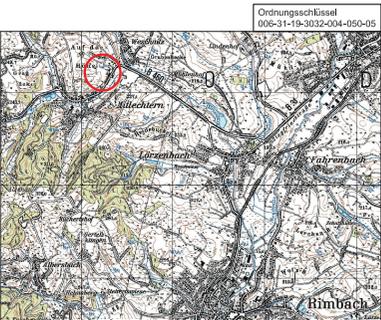
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Einwendungen Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 08.05.2012

Die Übermittlung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungsplanänderung mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekannt.
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach, Rimbach, den 21. Mai 2012. Unterschrift Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 27. Mai 2012. Unterschrift Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzonenverordnung (PlanZV)
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
 - BauNVO
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
- In der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung aktuellen Fassung.



Gemeinde Rimbach

5. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Rut" im Ortsteil Mitlechtern

Maßstab: 1:500 Projekt-Nr. 04.013
Datum: Mai 2012 Plan-Nr.: 5_500
gez.: SF geö.: -

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Goeßstraße 11
64625 Bensheim
Fax: (06251) 8 55 12 - 0
e-mail: info@szp.de
http://www.szp.de