

Textliche Festsetzungen

(Mai 2012)

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 Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit der vorliegenden 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.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (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 „GE₃“ unzulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes „GE₃“ je Grundstück nur eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter oder Betriebsinhaber zulässig ist, wobei eine Wohnfläche von maximal 150 m² je Grundstück nicht überschritten werden darf.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Tankstellen innerhalb des Gewerbegebietes „GE₃“ unzulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit innerhalb des Gewerbegebietes „GE₃“ 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 Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Baumassenzahl (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 Bauflächen zu errichtenden baulichen Anlagen. Die Erdgeschosshöhe 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 Avifauna haben notwendige Rodungen von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit - also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar - zu erfolgen.

Für die Außenbeleuchtung sind LED-Leuchten oder Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockefferen und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna zu verwenden.

Für Gehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden.

Befestigte Stellplätze sind, soweit wasserrechtlich zulässig, mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 0,10 m einzuhalten.

5. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen 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

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur / petraea	Stieleiche / Traubeneiche

Auswahlliste Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
------------	---------------

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Crataegus spp.	Weißdorn-Arten
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa agrestis	Acker-Rose
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Als traditionelle dorftypische Elemente außerdem:
Flieder, Forsythie, Buxbaum

Zur gezielten Förderung von Arten außerdem:
Weiden-Arten (Förderung der Frühtracht)
Buddleja davidii (Nektarspender für Tagfalter)

Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut und Pflanzhinweise

- Straucharten: Sträucher, 2 x verpflanzt; Mindestgröße 100 - 125 cm; keine Containerware;
- Rosa-Arten: Sträucher, 2 x verpflanzt; Mindestgröße 60 - 100 cm;
- Baumarten: Hochstamm, 3 x verpflanzt; Mindeststammumfang 14 - 16 cm;
- Die Strauchgehölzarten sind gruppenweise (3 - 5 Exemplare) zu pflanzen;
- Die Pflanzdichte beträgt bei den Hochstraucharten 1 Stück/2 m² und bei den Niederstraucharten 1 Stück/1 m².

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 Dacheindeckung sind ausschließlich nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden. Grelle Dachfarben sind unzulässig. Solaranlagen sind zulässig, wobei von ihnen keine wesentliche Blendung benachbarter Nutzungen ausgehen darf.

Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig. Dachüberstände sind, insbesondere zur Überdachung von Ladebereichen, ebenfalls zulässig.

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 5,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlepp-, Spitz-, Sattelgaube) zulässig.

2. § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO: Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.)

Als Einfriedungen sind Hecken und breitmaschige Zäune zulässig. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Der Einsatz von Mauern und Gabionen als Einfriedung ist nur in Bereichen notwendiger Böschungssicherungsmaßnahmen zulässig.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. § 20 HDSchG: Denkmalschutz

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, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße 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).

2. Pflanzabstände zu 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.

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 (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „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 Schichtenwasser oberflächennah ansteht.

Es liegen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (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 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Aushubmaterial zu verwenden. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist bei dem Einbau von Materialien und Stoffen zur Sicherstellung einer ausreichenden Tragfähigkeit das Verschlechterungsverbot zu beachten.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

5. Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rimbach, auf deren Grundlage die erforderliche Anzahl an Stellplätzen im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf den Baugrundstücken nachzuweisen ist, wird hingewiesen.

6. Entwässerung von Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke

Aus § 26 des Hessischen Nachbarrechtes und §§ 42 bis 43 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ergibt sich das Verbot, Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke zu entwässern und diese hierdurch zu beeinträchtigen. Dies gilt in besonderem Maße auch für öffentliche Straßenverkehrsflächen. Das auf den privaten Grundstücken (auch auf den Zufahrten) anfallende Niederschlagswasser ist daher auf dem eigenen Grundstück zu verwerten bzw. nach Möglichkeit zu versickern.

7. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger

Zur Vermeidung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, regenerative Heizstoffe, Erdwärme oder Solarenergie zu Heizzwecken vorzusehen. Dachflächen sollten für Solaranlagen vorzugsweise nach Süden ausgerichtet werden, um die Solarenergienutzung zu optimieren.

8. Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung von Bauvorhaben

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

- keine Auftausalze und Herbizide einzusetzen,
- naturraumtypische Baumaterialien zu verwenden und auf tropische Hölzer an Fenstern und Türen zu verzichten,
- Weidenarten zur Verbesserung der Frühtracht (Wildbienen) zu pflanzen,
- den „Schmetterlingsstrauch“ *Buddleja davidii* im Rahmen der Freiflächengestaltung zur Unterstützung der lokalen Tagfalterfauna zu pflanzen,
- bei geeigneter Bauweise Einfluglöcher für Fledermäuse in Dachstühlen (spezielle Dachziegel), Giebelspitzen und Mauerverkleidungen vorzusehen,
- bei Dachstühlen / Holzverschalungen Material zu verwenden, das mit natürlichen Holzschutzmitteln behandelt wurde (Empfindlichkeit von Fledermäusen),
- Niststeine für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter einzubauen.

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung bis 10°) wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

Um Trinkwasser einzusparen wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Freiflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen sollte nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen vollständig oder teilweise innerhalb der Grundstücke versickert werden. Befestigte Flächen sollen auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt und mit wasserdurchlässiger Oberfläche hergestellt werden. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese möglichst seitlich in begrünte Flächen oder Versickerungsflächen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 zu entwässern.

Die Niederschlagswasserableitung oder -versickerung ist mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen. Auf die gesetzlichen Regelungen hinsichtlich der Erlaubnispflicht wird hingewiesen. Dies gilt insbesondere für Be- und Entladezonen für Lkw.

Gemäß des Hinweises der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße muss bei einer Ableitung des Niederschlagswassers in den die Straße „Auf der Rut“ begleitenden Graben sichergestellt sein, dass der Grabendurchlass unter der B 460 die anfallenden Wassermengen ohne Ausuferungen bewältigen kann. Dieser Sachverhalt ist in der Entwässerungsplanung zu beachten.

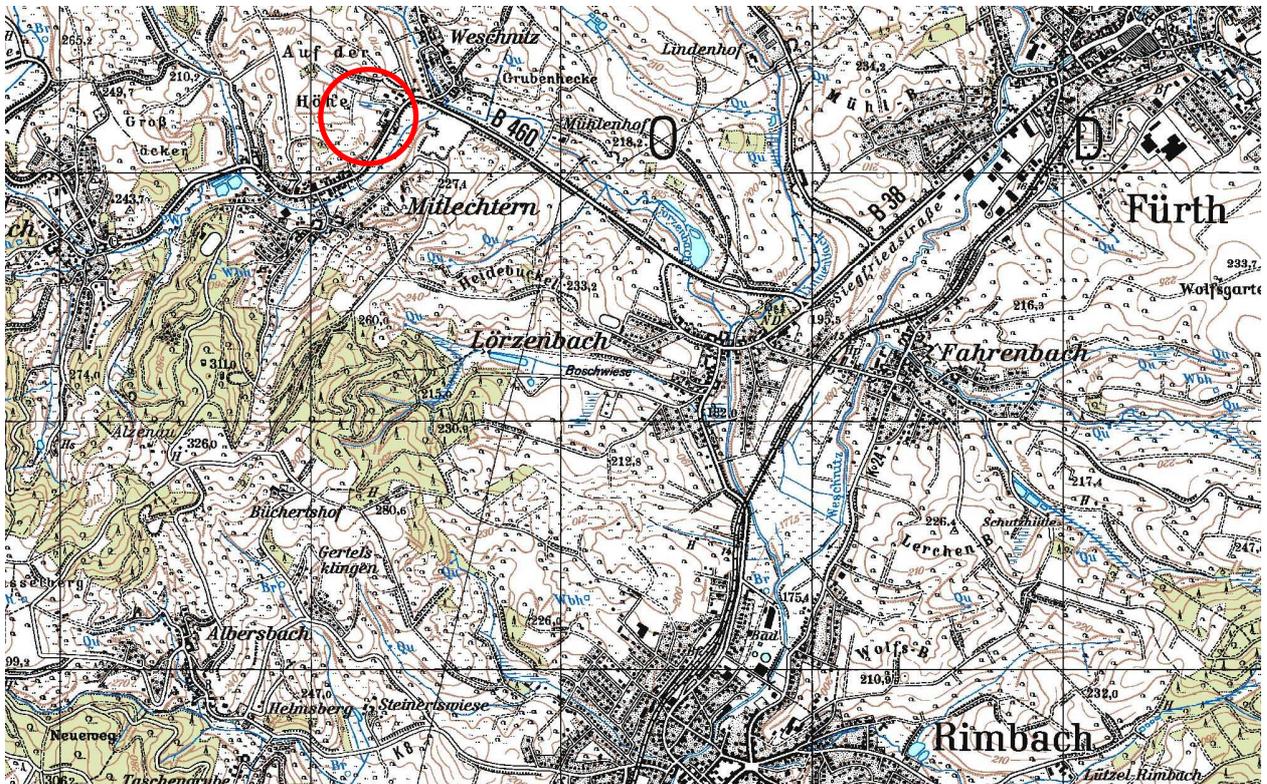
9. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Bundesstraße 460, woraus sich eine Verkehrslärmbelastung ergibt. Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung oder die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.



Gemeinde Rimbach

5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Rut“ im Ortsteil Mitlechtern



Begründung

Mai 2012

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	6
I.1.5	Erschließungsanlagen	6
I.1.6	Altlasten	7
I.1.7	Denkmalschutz	7
I.1.8	Klimaschutz	7
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	7
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
I.2.2	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	9
I.2.3	Sonstige Festsetzungen und Hinweise	9
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	9
II.	Planverfahren und Abwägung	10

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Rimbach hat im Sinne einer langfristigen Sicherstellung des freiwilligen Feuerwehrdienstes in den Ortsteilen einen Feuerwehrstandort gesucht, der eine Zusammenlegung der Wehren von Mitlechtern und Lauten-Weschnitz grundsätzlich ermöglichen soll.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Auf der Rut“ bestehen noch Grundstücksfreiflächen, die als Feuerwehrstandort grundsätzlich in Frage kommen, jedoch innerhalb festgesetzter Gewerbegebietsflächen und Mischgebietsflächen liegen und vom bisherigen baurechtlichen Planungsstand abweichende Grundstücksgrenzen bzw. überbaubare Grundstücksflächen erfordern, um für die Feuerwehr nutzbar zu werden.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll nun die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für einen neuen Feuerwehrstandort im Ortsteil Mitlechtern im Gewerbegebiet „Auf der Rut“ geschaffen werden. Die erforderlichen Grundstücksflächen werden als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Flurstücke in der 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).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,53 ha.



Abbildung 1: Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Rut“ in Mitlechtern

I.1.3 Planungsvorgaben

Der Regionalplan Südhessen 2010 stellt das Plangebiet als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ dar.

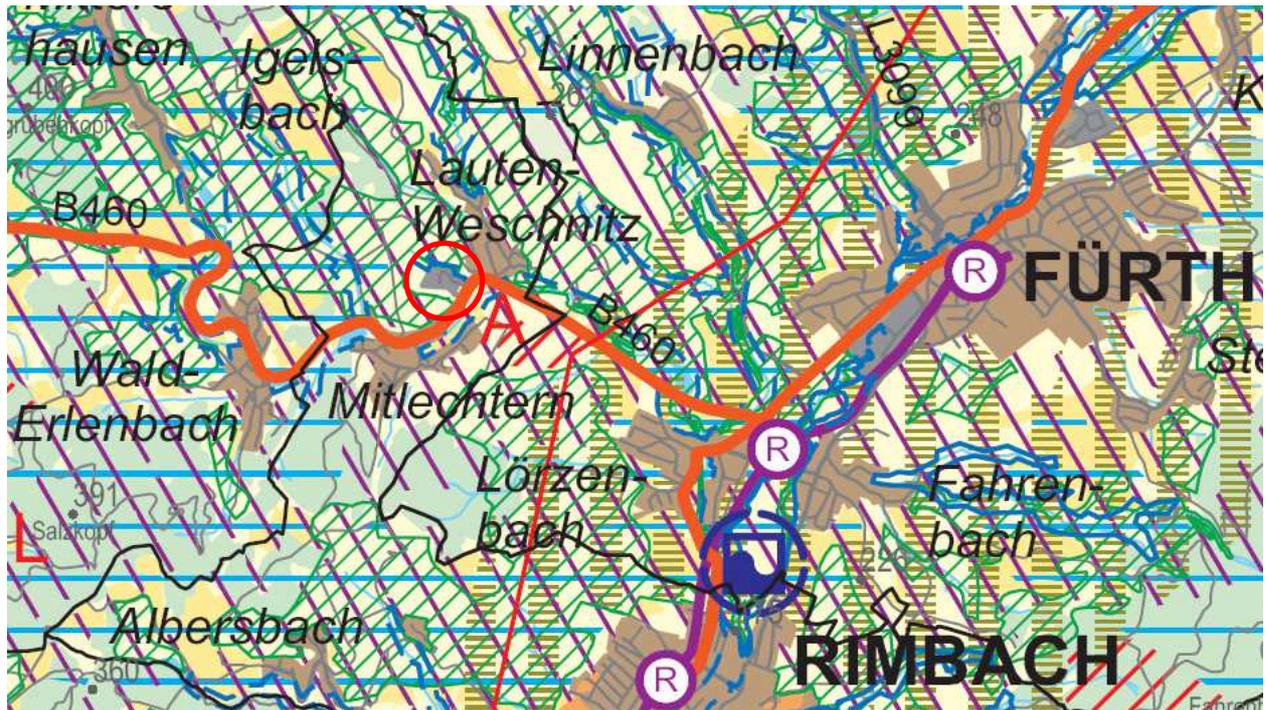


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rimbach weist das Plangebiet überwiegend als „gemischte Bauflächen“ aus. Im Verfahren nach § 13 a BauGB ist eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Auf der Rut“ (Rechtskraft seit dem 23.12.1999) stellte im Bereich der überplanten Flächen „Ausgleichsflächen“ dar. Dieser Plan wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Rut“ (Rechtskraft seit dem 19.04.2008) bzw. im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Auf der Rut“ (Rechtskraft seit dem 31.07.2009) in ein „Mischgebiet“ umgewandelt. Die entsprechenden Teilbereiche werden jetzt durch die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Rut“ überplant und ersetzt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten, d.h. Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind durch das Vorhaben nicht betroffen. In der Natura-2000-Verordnung sind auch in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Schutzgebiete dargestellt bzw. ausgewiesen. Erst in einer Entfernung von ca. 300 m nordöstlich verläuft das FFH-Gebiet Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ entlang des Bachlaufes des Seidenbaches. Beeinträchtigungen dieses FFH-Gebietes durch das Vorhaben sind nicht erkennbar.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten. Erst in einer Entfernung von über 300 m beginnt westlich ein Trinkwasserschutzgebiet der Zone III. Beeinträchtigungen dieses Trinkwasserschutzgebietes durch das Vorhaben sind nicht erkennbar.

Sonstige Schutzgebiete sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Bei den für die Bebauungsplanänderung vorgesehenen Flächen handelt es sich um eine Wiesen- und Weidefläche. Die wesentliche Prägung des anschließenden Gebietes erfolgt durch die vorhandene umgebende Gewerbebebauung. Nördlich des geplanten Feuerwehrstandortes befinden sich Wohnhäuser; östlich davon die Grundschule des Ortsteiles Mitlechtern.



Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes und der Umgebung

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Gewerbegebiet „Auf der Rut“ liegt in einem relativ abgeschlossenen kleinen Talraum westlich der Bundesstraße 460 (B 460) und ist über diese gut zu erreichen. Die innere Erschließung des Gewerbegebietes ist gegeben.

Die Grundstücke sind an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch Hausanschlüsse anzubinden. Die Abwasserentsorgung über das vorhandene Kanalnetz sowie die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Leitungsnetz sind gewährleistet.

I.1.6 Altlasten

Für den Planbereich liegen der Gemeinde Rimbach keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Aufgrund der bisherigen Grünlandnutzung ist nicht mit entsprechenden Bodenverunreinigungen zu rechnen. Ein Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (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.

I.1.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nach Kenntnisstand der Gemeinde Rimbach keine geschützten Kulturgüter.

Auch wenn Bodenfunde im Plangebiet nicht bekannt sind, 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, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße 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).

I.1.8 Klimaschutz

Die Belange des Klimaschutzes werden im vorliegenden Fall im Vergleich zu anderen Bauleitplänen der Kommune nur unwesentlich betroffen. Die Veränderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan betrifft ein geplantes Feuerwehrgebäude der Gemeinde, also eine kommunale Baumaßnahme. Im Rahmen der Förderbestimmungen entsprechender Projekte wird die Gemeinde eine den Anforderungen des Klimaschutzes entsprechende Bebauung realisieren. Hierzu bedarf es keiner vorbereitender Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes. Das Feuerwehrgebäude ist ohnehin unter Berücksichtigung der Bestimmungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) zu errichten, die die Klimaschutzbelange in gerechter Abwägung zu den Belangen der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt.

Der aufgrund der Bestimmungen der EnEV minimale Energiebedarf eines einzelnen Gebäudes rechtfertigt keine weitergehenden Anlagen zur Energiegewinnung. Die Bestimmungen der EnEV werden vorliegend für angemessen und ausreichend erachtet.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung erläutert und begründet, sofern dies nicht bereits an anderer Stelle der Begründung erfolgt.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der westliche Teil des Geltungsbereiches wird als „Gewerbegebiet“ (GE₃) festgesetzt, womit die bisherige Festsetzung nach dem ursprünglichen Bebauungsplan „Auf der Rut“ beibehalten wird. Innerhalb dieses Gebietes wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO bestimmt, dass Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind, um damit dezentral gelegene Einzelhandelsbetriebe im Gemeindegebiet auszuschließen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes „GE₃“ je Grundstück nur eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter oder Betriebsinhaber zulässig ist, wobei eine Wohnfläche von maximal 150 m² je Grundstück nicht überschritten werden darf. Diese Festsetzung zur Zulässigkeit von Betriebswohnungen wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Der betroffene Grundstückseigentümer soll durch die vorliegende Bauleitplanung nicht schlechter gestellt werden als vor dem Änderungsverfahren. Im ländlichen Raum und vor allem in den kleineren Ortsteilen der Gemeinde sind Betriebsinhaberwohnungen bei Gewerbenutzungen eher die Regel als eine Ausnahme, weshalb die Festsetzung auch im vorliegenden Fall angemessen und begründet ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Tankstellen innerhalb des Gewerbegebietes „GE₃“ unzulässig sind. Die Nutzung des Grundstückes für Tankstellen wird zum Ausschluss des Risikos von Gewässer- und Grundwasserunreinigungen sowie aus Gründen der Verkehrsintensität nicht zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit innerhalb des Gewerbegebietes „GE₃“ unzulässig sind. Vergnügungsstätten sind aus sozialen Gründen (Risiko der Spielsucht) ausgeschlossen und um „Traiding-down-Effekte“ zu vermeiden.

Die Festsetzungen zur Einschränkung der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet entsprechen damit im Übrigen den bisherigen Festsetzungen für das betroffene Grundstück.

Die festgesetzten „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dienen der Unterbringung von Gebäuden, Nebenanlagen und Freiflächen für die Feuerwehr. Die Regelungsdichte für dieses öffentliche Vorhaben kann gering bleiben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Baumassenzahl (BMZ) und die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegrundstück werden übernommen. Die GRZ wird im Bereich der „Flächen für den Gemeinbedarf“ auf 0,4 und die GFZ auf 0,8 festgesetzt. Hierdurch wird eine der Innerortslage entsprechende bauliche Dichte ermöglicht. Für das Feuerwehrgebäude wird eine Gebäudehöhe von 10,00 m über Bezugspunkt für ausreichend erachtet und entsprechend festgesetzt. Auch wenn die selbständige Festsetzung „Gemeinbedarf-Feuerwehr“ formal keine weitergehenden Festsetzungen erfordern würde, werden durch die hier ergänzend getroffenen Festsetzungen vor allem die Belange der umliegenden Grundstücke, insbesondere der benachbarten Wohnnutzung berücksichtigt.

Innerhalb des Plangebietes wird die maximale Gebäudehöhe im Verhältnis zu lokalen Bezugshöhen festgesetzt. Diese sind innerhalb der Feuerwehrfläche angegeben bzw. für das Gewerbegebiet auf die Straßenhöhe bezogen. Die Höhenbegrenzungen gelten für alle innerhalb dieser Bauflächen zu errichtenden baulichen Anlagen. Die Erdgeschosshöhe der Gebäude kann unabhängig von den festgesetzten Bezugshöhen nach betrieblichen Erfordernissen gewählt werden.

I.2.2 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Im Verfahren nach § 13 a BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft so gestellt, als wären sie vor der Planung bereits zulässig oder erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe erfolgt. Die Festsetzungen werden weitestgehend aus den bisherigen Bebauungsplänen übernommen.

Die erforderliche Durchgrünung des Plangebietes wird durch Festsetzung zur Anpflanzung zusätzlicher Bäume und Sträucher entsprechend einer Auswahlliste von standortgerechten Gehölzen gesichert.

Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen von Stellplätzen wird die Bodenversiegelung im Sinne der Grundwasserneubildung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses reduziert.

Zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude werden grelle Dachfarben sowie stark reflektierende Dachbaustoffe ausgeschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine naturschutzrechtlich besonders geschützten Biotope. Es liegen keine Informationen über geschützte Arten vor. Aufgrund der bisherigen Nutzung und umgebender Bebauung ist nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen. Ein faunistischer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen. Die Empfehlungen aus Sicht des Artenschutzes aus den bisherigen Planungen werden dennoch übernommen.

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Bestandsüberplanung (planungsrechtlicher Bestand) handelt, sind keine wesentlichen planungsbedingten Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft zu erwarten.

I.2.3 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Nach § 81 Abs. 1 HBO werden Vorgaben für die Gestaltung der baulichen Anlagen gemacht. Diese sollen das Einfügen in den Ortsbereich gewährleisten.

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich bis maximal 35° festgesetzt und orientiert sich damit an den in der Umgebung entsprechend gestalteten Dachflächen. Die Auswahl der Dachformen wird freigestellt.

Für die Dacheindeckung sind zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude ausschließlich nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden. Grelle Dachfarben sind unzulässig. Solaranlagen sind zulässig, wobei von ihnen keine wesentliche Blendung benachbarter Nutzungen ausgehen darf. Eine Ausrichtung der Dachflächen zur Nutzung durch Solaranlagen wird empfohlen.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Eventuelle Grundstücksteilungen können auf Basis notarieller Verträge bzw. von Teilungsvermessungen erfolgen.

II. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach hat in ihrer Sitzung am 26.01.2012 zur Schaffung der bauleitplanerischen Vorbereitung für einen neuen Feuerwehrstandort beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Rut“ im Ortsteil Mitlechtern gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB aufzustellen.

Da es sich um eine Innenbereichsfläche mit zum Teil baulichem Bestand handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Das Planverfahren wurde gemäß den Bestimmungen zum beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung fortgesetzt. Die Bebauungsplanänderung wurde in der Zeit vom 20.02.2012 bis einschließlich 20.03.2012 öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen von Bürgern gingen im Rahmen der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB nicht ein.

Die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 14.02.2012 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 20.03.2012 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen und Hinweise im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Dies führte im Wesentlichen zu Ergänzungen von Hinweisen im Textteil der Bebauungsplanänderung sowie zu Konkretisierungen in der Begründung.

Darüber hinaus wurden redaktionelle Änderung der Planfestsetzungen im Hinblick auf die Bezugshöhe und die Zulässigkeit von Solaranlagen vorgenommen. Diese Änderungen geschahen auf direkte Anregung der Kreisverwaltung und werden von der Gemeinde Rimbach, die sowohl Träger der Planungshoheit als auch selbst Nutzer des Baurechtes für den neuen Feuerwehrstandort im Ortsteil Mitlechtern ist, entsprechend mitgetragen. Eine weitergehende Betroffenheit wurde nicht erkannt, so dass eine erneute Auslegung aus diesen redaktionellen Änderungen nicht resultierte.

Die Bebauungsplanänderung konnte nach Abwägungsentscheidung in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach am 08.05.2012 im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Rut“ im Ortsteil Mitlechtern, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung, wurde durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.