

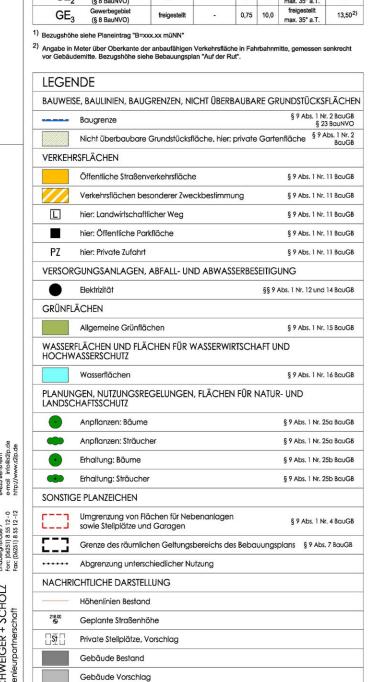
# Gemeinde Rimbach

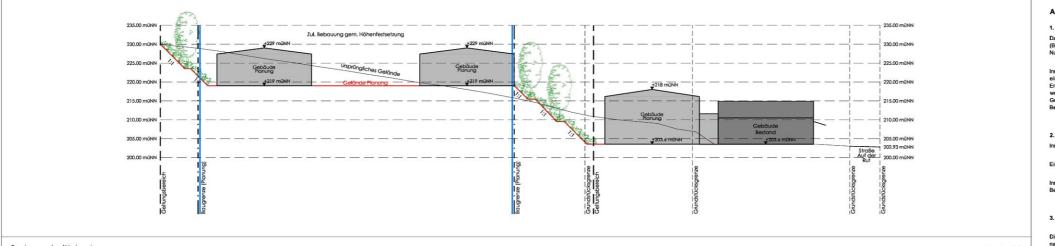
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Auf der Rut" im Ortsteil Mitlechtern

Gemarkung Mitlechtern, Flur 2, Flurstücke Nr. 89 (tw.), Nr. 90/1 (tw.), Nr. 93/2 (tw.), Nr. 93/3 (tw.), Nr. 94/1, Nr. 94/9 (tw.), Nr. 94/11 (tw.), Nr. 94/12 (tw.), Nr. 94/13 (tw.), Nr. 95 und Flur 3, Flurstücke Nr. 1/3 (tw.), Nr. 2/12, Nr. 2/18 (tw.), Nr. 3 (tw.) sowie Flur 4, Flurstück Nr. 105 (tw.)

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Auf der Rut" wird der bestehende Bebauungsplan "Auf der Rut" (Rechtskraft 23.12.1999), die 2. Änderung Bebauungsplan "Auf der Rut" (Rechtskraft 10.06.2006) und die 3. Änderung Bebauungsplan "Auf der Rut" (Rechtskraft 19.04.2008) in Teilbereichen überplant.

Art der ba	Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung			Dachform Dachneigung	maximale Höhe baul. Anlagen
			Zahl der Vollgeschosse	GRZ	BMZ		in m über Bezugshöhe
MI <sub>1</sub>	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	offen	п	0,4	1-0	Satteldach 25°-40° a. T.	10,001)
MI <sub>2</sub>	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	offen	I.	0,4	-	Satteldach 25°-40° a. T.	10,001)
GE₁	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	freigestellt	II	0,6	7,0	freigestellt max. 35° a.T.	10,001)
GE <sub>2</sub>	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	freigestellt	T.	0,4	4,0	freigestellt max. 35° a.T.	10,001)
GE <sub>3</sub>	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	freigestellt	-	0,75	10,0	freigestellt max. 35° a.T.	13,50 <sup>2)</sup>





Systemschnitt A - A M = 1:500Auf der Höhe



### A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die GRZ (Grundflächenzahl) / BMZ (Baumassezähl) / Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird ebenfalls durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes wird die maximale Gebäudehöhe im Verhälbnis zu lokalen Bezugshöhen festgesetzt. Diese sind innerhalb der einzelnen überbaubaren Flächen angegeben und gelten für alle innerhalb dieser Bauflächen zu errichterden baufichen Arlagen. Die Erdgeschosshöhe der Gebäude kann unabhängig von den festgesetzten Bezugshöhen nach betrieblichen Erfordemissen gewählt werden. Die zu befestgenden Außenflächen (Verkehrsflächen, Stellplätze, Laperflächen) können von diesen Bezugshöhen abweichen. Geländeauf- und -abtrag zur Herstellung nutzbarer Freflächen sind zulässig. Ein Geländesuftrag darf die im Plan festgesetzten Bezugshöhen nicht überschreiben.

### 2. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO: Art der baulichen Nutzung

## Innerhalb des Geltungsbereiches sind Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig

nnerhalb des Gewerbegebietes ist je Grundstück nur eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter oder

### 3. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO: Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BeuNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 Abs. 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 Abs. 1 Nr. 3 BauGB: Größe der Baugrundstücke

nnerhalb des Gewerbegebietes sind gewerbliche Nutzungen mit angeschlossener Betriebswohnung unter einer vlindestgrundstücksgröße von 1.000 m2 unzulässig.

## 5. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen ntelplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (Flächen für lebenanlagen sowie Stelplätze und Garagen) zulässig. Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebieles ("reiekommunikation, Vasser- und Stromvensorgung, Ahwasserbeseitigung etc.) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 5. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 20 BauGB: Erhaltung von Flächen zum Schutz von Natur und Landschaf

Die laut Plan als "zu erhalten" zeichnerisch bestimmten Biotop-(Gehölz-)Flächen sind dauerhalt zu erhalten und vor schädlicher entsprechenden Bereichen als zu erhalten zu kennzeichnen und durch geeignete Maßnahmen, z.B. Bauzaun, zu schützen. Bei der naltenswerten, flächigen Gehölzbeständen handelt es sich um zwei ausgedehnte und eine kleinere Baumheck ten des Vorhabensgebietes, sowie um einen linearen Obstbaumbestand an der südwestlichen Gebietsperipherie

### 7. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Artenschutzmaßnahmen

Zur Unterstützung von Vorkommen gefährdeter Arten in der Gebietsnachbarschaft bzw. zur Verbesserung der zooökologisch wirksamen Standortbedingungen werden hier Maßnahmen aufgeführt, die über die allgemeinen gestalterischen Maßnahmen bei der Entwicklung

 Einsatz von Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna (verschobenes Spektrum der emittierten Lichtstrahlung, Teilabschirmung zur freien - bei den Gehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu

### 3. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Freiflächen bzw. der Verkehrsflächen mit Bäumen und Sträuchem, sind au heimische, standortgerechte Arten einzusetzen. Dabei ist zu beachter

### Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße - Pflanzqualität: Hochstamm; Mindeststammumfang 14 - 16 cm

am Gewässer: Arten der Gewässeraue (Schwarzerle, Esche, Stieleiche)

## Gehölzpflanzungen auf den privaten Freiflächen

- Pflanzenqualität und fachliche Ausführung der Pflanzungen gemäß nachstehender Vorgaber

Acer pseudoplatanu Esche (Art der Gewässerau

Stieleiche / Traubeneiche

Ess-Kastanie Vogelkirsche Eberesche

Winter-Linde

Roter Hartriege Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa agrestis Rote Heckenkirso Feld-Rose Essig-Rose

## Flieder, Forsythie, Buxbaum

Zur gezielten Förderung von Arten außerden

### forderungen an das eingesetzte Pflanzgut und Pflanzhinwei

- Straucharten: Str 2xv, Mindestgröße 103 125 cm; keine Containerware;
  Rose-Arten: Str 2xv, Mindestgröße 103 125 cm; keine Containerware;
  Rose-Arten: Str 2xv, Mindeststarmuntlang 14 15 cm;
  Bisumetrien: 14 sxv, Mindeststarmuntlang 14 15 cm;
  Die Strauchgehötzarten sind möglichst gruppenweise (3 5 Ex.) zu pflanzen.
  Die Pflanzclichte berätigt bei den Nochstraucharten 1 Stück/2 m², bei den Niederstraucharten 1 Stück/1 m².

### 9. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die laut Plan zur Neuanpflanzung zeichnerisch bestimmten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und vor schädlichen Einflü nsbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu schützen. Sie sind hierzu vor Beginn der Baumaßnahmen in

Notwendige Gehölzrodungen und Baumfällungen sind, auch als Voraussetzung für eine nach Festsetzungen dieses Planes zulässige bauliche Grundstücksnutzung, nur außernicht der Dilichen Vogelbrutzeit zulässig. Diese liegt in der Regel in der Zeit vom 16. März bis 31. August eines Jahres. Rodungen sind damit nur in Zeitraum 01. Septembre bis 15. Maizr zulässig.

### 10. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB: Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Im Zuge des Straßenbaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenquerprofils erforderlich. Von diesen Veränderungen der Grundstückshöhe ist auch der an die anbaufähige Verkehrsfläche angrenzende private Grundstücksbereich betroffen. Die Veränderungen der Grundstückshöhe im Zuge des Straßenbaus (Böcknungen) sind von den privaten Grundstückseigentümern zu dulden. Die betroffenen Flächen sind im Rahmen der privaten Gartenflächen-Gestaltung gärtnerisch anzullegen und dauerhaft vor Erosion zu schützen. Schadenersatzansprüche gegen die Gemeinde können hieraus nicht abgeleitet werden – se wird den Bauheren angeraten, vor der konkreten Objektplanung die Straßenplanung beim ausmit der Gemeinde einzusehen und die voraussichtliche Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche zu erfragen. Von den im Plan eingetragenen Straßenflöhe kann absewichen werden.

Hinweis zum Ausgleich außerhalb des Plangeltungsbereiches
Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist dem Anhang zum Umweltbericht zu entnehmen. Die Maßnahmen erfolgen auf Flächen der
Gemeinde bzw. werden ansonsten über städtebaulichen Vertrag gesichert. Sie liegen außerhalb des Geltungsbereiches und können
rlaher nicht nach § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt werden.

### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 Abs. 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Im Gewerbegebiet wird die Dachform freigestellt, die Dachneigung wird auf maximal 35° a.T. (alte Teilung) begrenzt. Im Mischgebiet wird das Satteldach als Dachform bestimmt und die Dachneigung auf einen Bereich zwischen 25° - 40° a.T. begrenzt. es sind ausschließlich nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden. Grelle Dachfarben sind unzulässig. Für Flachdächer und flach

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

Solaranlagen werden empfohlen. Dachflächen sind dazu vorzugsweise nach Süden auszurichten, um eine mögliche

Beleuchtete Werbeanlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig

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

Als Einfriedungen sind Hecken und breitmaschige Zäune zulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechte Gehölzarten der oben aufgeführten Auswahlliste herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken, sowi

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährfeisten. Der Einsatz von Mauern ist in Bereichen notwendiger Böschungssicherungsmaßnahmen zulässig und gegenüber Befestigungen mit Gabionen vorzuzieher; einzusetzen sind hier ausnahmstos Naturateinmauern (ggf. entsprechend verblendet) mit naturatumptypischen Gesteinsarten; in allen Fällen sollte bei Zäunen, die auf die Mauern aufgebracht werden, zumindest abschnittsweise, ebenfalls ein

Entlang der beiden "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Landwirtschaftlicher Weg" im Süden des Plangebietes zwischen den beiden Flächen "GEs" bzw. zwischen der Fläche "GEs" und der Fläche "Mtz", ist ein Mindestabstand von 0,50 m zwischer

### 3. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen

Je angefangene vier Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum (gemäß Artenliste) so zu pflanzen, dass die Stellplätze be (gilt nur für nebeneinander liegende Stellplätze). Die Größe der Baumscheiben beträgt mindestens 4,00 m²/Baum.

Sefestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterrasen oder anderer ersickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Biturninöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

### 4. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen (hier: private Gartenflächen) ausgewiesenen Grundstücksteile sind zu mindestens 75 % giltnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je angefangener 200 m² Gartenfläche ist ein Baum gemäß Festsetzung Nr. A.B. zu pflanzen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bei den Baumpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß. Nachbarschaftsgesetz zu beachten. Im Pflan zeichnerisch festgesetzte Bäume sowie vorhanderer Bewuchs kann beim Nachweis mit

### 5. § 81 Abs. 2 Nr. 2 HBO: Verwendung bestimmter Brennstoffe

Zur Vermeidung schädlicher Umweltbelastungen ist die Verwendung fester Brennstoffe (z.B. Holz, Kohleprodukte) zu Helzzwecker ınzulässig. Zulässig sind Anlagen zur Verbrennung von Holzpellets oder Holzhackschnitzeln, die dem aktuellen technischen Standar

### 6. § 42 Abs. 3 HWG: Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasse

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Freiflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit und geeigneter Untergrundverhältnissen vollständig oder tellweise innerhalb der Grundstücke zu versickem. Befestigte Flächen sind auf der erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdrunchlässiger Oberfläche auszublicher, Falls aufgrund der beabsichtigter Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese möglichst seitlich in begrünte Flächen oder Ver Arbeitsblatt DWA-A 138 zu entwässem. Nicht versickerbare Niederschlagswassermengen sind in die innerh

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

### C. Hinweise

Bei der Pflarzung tielkrurzeinder Bäume im Nahbersich von Leitungstrassen - insbesondere bei Telekommunikationsanlagen - ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zu den liegenden Versorgungsleitungen einzuhalten, ansonsten sind zwingend Schutzmaßnahmen durchzuführen (Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen einzuhalten, ansonsten sind zwingend Schutzmaßnahmen durchzuführen (Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen einzeinstellt über Baumstanderte und unterfische Ver- und Entisorgungsanlagen, DIN 1998, DIN 1998, DIN 19920, kommunale Koordinierungsrichtlirie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen etc.). Bei der Erschließungsplanung ist dafür Sorge zu tragen, dass die Verlegung der benötigten Versorgungsleitungen gebündelt auf einer Straßenseite vorgesehen wird, um zumindest eine Straßenseite weitgehend problemios "bepflarzungsfähig" zu erhalten.

Bei Neuverlegung von Versorgungsteitungen durch Versorgungsuntemehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten

### 2. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger

Zur Vermeldung von schädlicher Umweitbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen. Erdgas als Hauptenergiertäger zu Heitzwecken vorzusehen. Da derzeit jedoch keine Anschlussmöglichkeit an die Fermersorgung besteht, sollie die Alternative einer Flüssiggasversorgung mittlets Gastanks in Erwägung gezogen werden. Auf den Einsatz alternativer Energieformen (Z.B. Solar- oder Photovoltakarialgen) wird ausdrücklich hingewiesen.

undstelle sind in unwerändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3

### 4. Baugrund / Grundwasserstände / 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 Schrichterwasser oberflächennah ansteht.

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

nschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Dberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Boden ningewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nic schüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich geeignetes Aus

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

### 5. Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung von Bauvorhaben

- Es wird empfohlen, zur Reduzierung der Umweltbelastungen und zur ökologischen Aufwertung von Bauvorhaben
- naturraumtypische Baumaterialien zu verwenden und auf tropische Hölzer an Fenstern und Türen zu verzichten,
- Pflanzung von Weidenarten zur Verbesserung der Frühtracht (Wildbienen). Pflanzung des "Schmetterlingsstrauches" Buddleja davidii im Rahmen der Freiflächengestaltung zur Unterstützung der lokalen Tanfalterfauna
- bei geeigneter Bauweise Einfluglöcher für Fledermäuse in Dachstühlen (spezielle Dachziegel), Giebelspitzen und
- bei Dachstühlen / Holzverschalungen Material zu verwenden, das mit natürlichen Holzschutzmitteln behandelt wurde (Empfindlichkei

Für das Plangebiet besteht bisher kein rechnerischer Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung. Im Rahmen der konkreten Objektplanung ist die erforderliche Löschwassermenge gemäß DVGW-Arbeitsbaltt W 405 für eine Löschzeit von 2 Stunden bei einen Mindesthruck von 1,5 bar nachzweisen. Der Nachweis ist dem zuständigen Kreissbandinspektor vorzulegen. Alternativ nachweis

## Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrens schritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung überei



am 17.06.2008

am 19.07.2008

om 28.07.2008

bis 28.08.2008

vom 24.07.2008

bis 17.12.2008

am 11.03.2009



## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

gemäß § 10 (3) BauGB

PLANVERFAHREN

gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt

gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiber

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

entliche Auslegung des Entwurfes des Vorhabenbezogener Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB

hluss durch die Gemeindevertretung gemäl

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen

ntmachung des Aufstellungsbeschlusse

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Bauordnung (HBO)



# Gemeinde Rimbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Auf der Rut" im Ortsteil Mitlechtern

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	04.005
Datum:	März 2009	Plan-Nr.:	s_1000
gez.:	AG/SF/BJ	geä.:	7-

Fax: (06251) 8 55 12 - 12

## SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft Fon: (06251) 8 55 12 - 0

e-mail: info@s2ip.de