Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen (September 2015)

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfütschenacker“ in der Kerngemeinde Rimbach. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfütschenacker“ in der Kerngemeinde Rimbach werden der bestehende Bebauungsplan „Am Pfütschenacker“ (in Kraft getreten im Jahr 1963) und die bestehende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfütschenacker“ (in Kraft getreten am 16.03.1967) sowie die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfütschenacker“ (in Kraft getreten am 01.12.1972) in den entsprechenden Teilbereichen überplant und ersetzt.

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

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 BauNVO im MI allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO im MI ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind.

2. Flächen für Stellplätzen und Garagen sowie für Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

<u>Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen im Mischgebiet (MI)</u>

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

<u>Schalldämmende Lüftungseinrichtungen im Mischgebiet (MI)</u>

Besitzen Schlaf- und Kinderzimmer innerhalb der Mischgebiete zur Belüftung erforderliche Fenster ausschließlich an den Süd- oder Ostfassaden (= Fassaden mit Sichtverbindung zur Bundesstraße), so sind diese Räume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen (z.B. Hafencity-Fenster) auszustatten.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Eine Orientierung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen auf die von der Bundesstraße abgewandte Gebäudeseite wird empfohlen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) oder LED-Leuchten zulässig.

Unzulässig ist das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September. Jederzeit zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

Auf privaten Baugrundstücken anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, von Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist innerhalb der Baugrundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ anzulegen. Für Versickerungsanlagen ist ebenfalls die Handlungsempfehlung DWA-A 153 anzuwenden. Ein gedrosselter Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Über das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen. Die Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden. Über das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden.

5. Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ist je angefangenen 400 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen. Bestandsbäume werden hierauf angerechnet, sofern diese dauerhaft erhalten werden.

<u>Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm):</u>

Acer campestre (Feldahorn)	Acer platanoides (Spitzahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Fagus sylvatica (Buche)
Fraxinus excelsior (Esche)	Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm):

Prunus avium (Vogelkirsche)	Prunus padus (Traubenkirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Sorbus domestica (Speierling)	Obstgehölze in Arten und Sorten

Innerhalb der in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Hecke ist je Grundstück eine Grundstückseinfahrt in einer Breite bis maximal 6,0 m zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Für geneigte Dachflächen über 10° Dachneigung sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind zudem auch begrünte Dächer sowie Dachaufbauten, Photovoltaikanlagen, insbesondere auch Solarkollektoren zulässig.

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

Zäune sind ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Naturstein-Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund sind unzulässig.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Auch Bodenfunde aus dem Plangebiet sind nicht bekannt. Es wird dennoch 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 der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) 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.

2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

3. Löschwasserversorgung und Rettungswege

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.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

4. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Rimbach keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung zur Gründungssituation und in Bezug auf die Grundwasserstände durchzuführen.

Der Gemeinde Rimbach liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

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 abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

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

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rimbach zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

6. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sowie die Entwässerungssatzung der Gemeinde Rimbach in Bezug auf die Verwendung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG), wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und/oder Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

7. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger und die Solarenergienutzung

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Holzpellets etc.) zu nutzen.

8. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb einer geplanten Trinkwasserzone III für die Gewinnungsanalgen Brunnen 1- 4 „Im Hopper“ der Gemeinde Rimbach. Da vom Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie bereits Zonenabgrenzungen vorgenommen worden sind, sind in jedem Fall die Mindestanforderungen der Musterverordnung einer Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten. Insbesondere wird auf das Verbot § 4 Nr. 32 hingewiesen. Danach sind Bohrungen, Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung verboten, sofern nicht fachbehördlich festgestellt worden ist, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist. Sofern eine Unterkellerung der Gebäude vorgesehen ist, ist im Vorfeld zu klären, ob im Plangebiet eine ausreichende Grundwasserüberdeckung vorhanden ist.

Aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet ist die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden nicht zulässig.

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe (wie z.B. Heizöl) ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen.

9. Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen ist.

10. Einsichtnahme von DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen oder in der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen wird, können im Bauamt der Gemeinde Rimbach eingesehen werden.

11. Hinweise und Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes

Es wird empfohlen, Dachflächen, insbesondere schwach geneigte Garagendächer, extensiv zu begrünen.

Große Fassaden sollen mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden. Fassaden sollen im Übrigen möglichst in hellen, gedeckten Farben gestaltet werden. Grelle oder dunkle Farbtöne sollen nicht verwendet werden.

12. Gebäudestellung

Zum Schutz der Freibereiche / Gärten wird empfohlen die Gebäude mit einer Ausrichtung entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Schlossstraße) zu errichten und die Gärten nach Nordwest auszurichten.

13. Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

In Anlehnung an das BNatSchG wird darauf verwiesen dass,

- die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit - also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar – erfolgen muss. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände (z.B. ehemalige Ziergärten und Hausgärten etc.). Als Ausnahme können Gehölzrodungen auch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Rodung sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Rodung durchzuführen. Für den Fall, dass ein Verstoß gegen einen Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszuschließen ist, ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen ist.
- die Durchführung von Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitungen ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, zulässig ist. Ausnahmsweise können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden. Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu

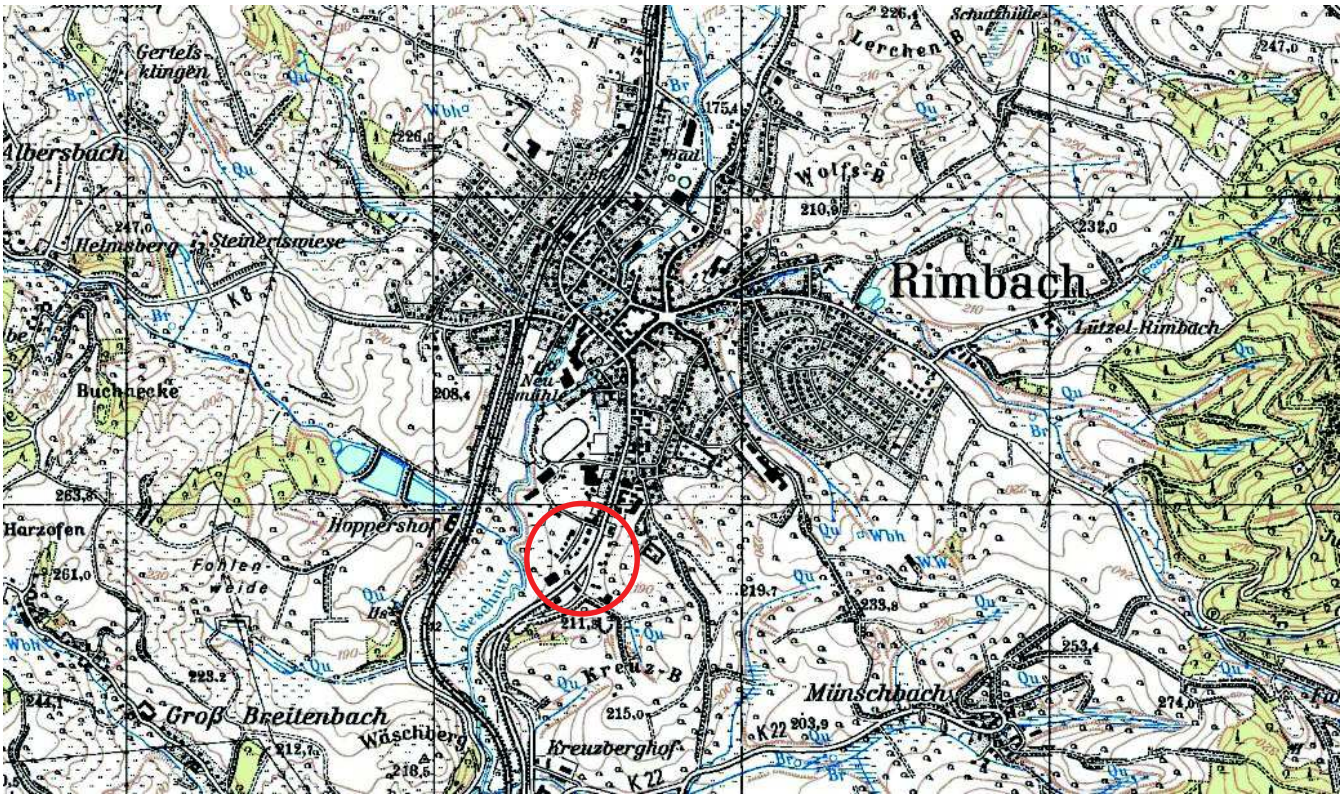
verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zuzusenden.

- Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebiets lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen sind. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.
- Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – durchzuführen sind. Ausnahmsweise können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist in jedem Fall ein Ergebnisbericht zu übergeben.

Ordnungsschlüssel: 006-31-19-3050-004-005-03

Gemeinde Rimbach

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfütschenacker“ in der Kerngemeinde Rimbach sowie Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Pfütschenacker“ und dessen 1. und 2. Änderung



Begründung

September 2015

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft

Goethestraße 11

64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen 3
I.1 Grundlagen 3
I.1.1 Anlass der Planung 3
I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 4
I.1.3 Planungsvorgaben 5
I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung 8
I.1.5 Erschließungsanlagen 10
I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange 10
I.1.7 Altlasten sowie Boden- und Grundwasserschutz 12
I.1.8 Denkmalschutz 12
I.1.9 Energiewende und Klimaschutz 12
I.1.10 Immissionsschutz 12
I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung 13
I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 13
I.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 14
I.2.3 Sonstige Festsetzungen sowie Empfehlungen und Hinweise 14
I.3 Bodenordnende Maßnahmen 15
2. Belange von Natur und Landschaft 15
3. Planverfahren und Abwägung 17
4. Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Am Pfütschenacker“ sowie dessen 1. und 2. Änderung 19

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Rimbach beabsichtigt, im südlichen Ortsbereich der Kerngemeinde Rimbach die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung im Bereich einer bereits qualifiziert beplanten Fläche zu schaffen. Dazu sollen die überbaubaren Flächen erweitert und das Maß der baulichen Nutzung angemessen erhöht werden. Zusätzlich soll für einen Teilbereich im Sinne der städtebaulichen Ordnung eine neue Gebietsausweisung als Wohnbaufläche erfolgen, da die vorhandenen Nutzungen nicht mehr dem im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Mischgebiet entsprechen. Vielmehr entsprechen die tatsachlich vorhandenen Nutzungen einem Allgemeinen Wohngebiet, da die Wohnnutzung hier gegenüber einer gewerblichen Nutzung deutlich überwiegt. Parallel zur vorliegenden Änderungsplanung sollen der Ursprungsplan und alle seine bisherigen Änderungen aufgehoben und durch die gegenständliche Planung ersetzt werden.

Die Gemeinde Rimbach unterstützt seit Jahren die Innenentwicklung, wo immer städtebaulich sinnvoll möglich. Eigene Flächen der Kommune, die zur baulichen Nachverdichtung zur Verfügung stehen, sind nicht vorhanden. Die Gemeinde ist daher auf die private Bereitschaft für entsprechende Maßnahmen der Innenentwicklung angewiesen. Aus dem vorliegenden Bebauungsplangebiet besteht bereits seitens einzelner Grundstückseigentümer der Wunsch nach einer ergänzenden Bebauung ihrer Grundstücke, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht werden kann.

Ein wesentliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist die städtebauliche Neuordnung des Bereichs westlich der Goethestraße, da die ursprünglich vorgesehene Durchmischung innerhalb des festgesetzten Mischgebiets faktisch nie eingetreten ist. Der Bebauungsplan vollzieht hier die tatsächliche bauliche Entwicklung nach und sichert hierdurch die Nachverdichtungsmöglichkeit auch für Wohnbauvorhaben. Weiterhin soll das Maß der baulichen Nutzung an die bereits bestehende Bebauung vor allem innerhalb des Mischgebiets angeglichen werden. Dort besteht bereits ein viergeschossiges Gebäude, das nach bisherigem Bebauungsplan unzulässig ist. Die planungsrechtliche Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von bislang III auf künftig IV im Bereich MI 2 dient der Innenverdichtung der Ortslage. Die bestehende Gebäudehöhe des viergeschossigen Gebäudes liegt hier aufgrund eines flach geneigten Daches nur unwesentlich über der Höhe benachbarter dreigeschossiger Gebäude, so dass die Höhenentwicklung der Bebauung im Plangebiet als städtebaulich angemessen bewertet werden kann. Der Zeitpunkt für die Änderung des Bebauungsplans ist insofern günstig, als das die im Wesentlichen aus den sechziger bis siebziger Jahren stammende Bestandsbebauung in den kommenden Jahren für Sanierungsmaßnahmen ansteht, innerhalb derer dann ggf. auch bauliche Ergänzungen oder auch ergänzende Neubauten möglich sind. Der Bebauungsplan stellt hier eine Angebotsplanung im Sinne der Förderung der Innenentwicklung dar.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke in der Flur 16 der Gemarkung Rimbach: Flurstücke Nr. 79/35, Nr. 84/2, Nr. 84/3, Nr. 84/4, Nr. 84/14, Nr. 84/15, Nr. 84/22, Nr. 84/24 (teilweise), Nr. 84/25, Nr. 85/1, Nr. 85/2, Nr. 85/3, Nr. 85/4, Nr. 85/11 und Nr. 85/15.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,00 ha und stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfütschenacker“ in der Kerngemeinde Rimbach (unmaßstäblich)

I.1.3 Planungsvorgaben

Im seit dem 17.10.2011 rechtsverbindlichen Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist die Fläche als „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“ dargestellt. Somit entspricht die geplante Bebauungsplanänderung der Darstellung des Regionalplans.

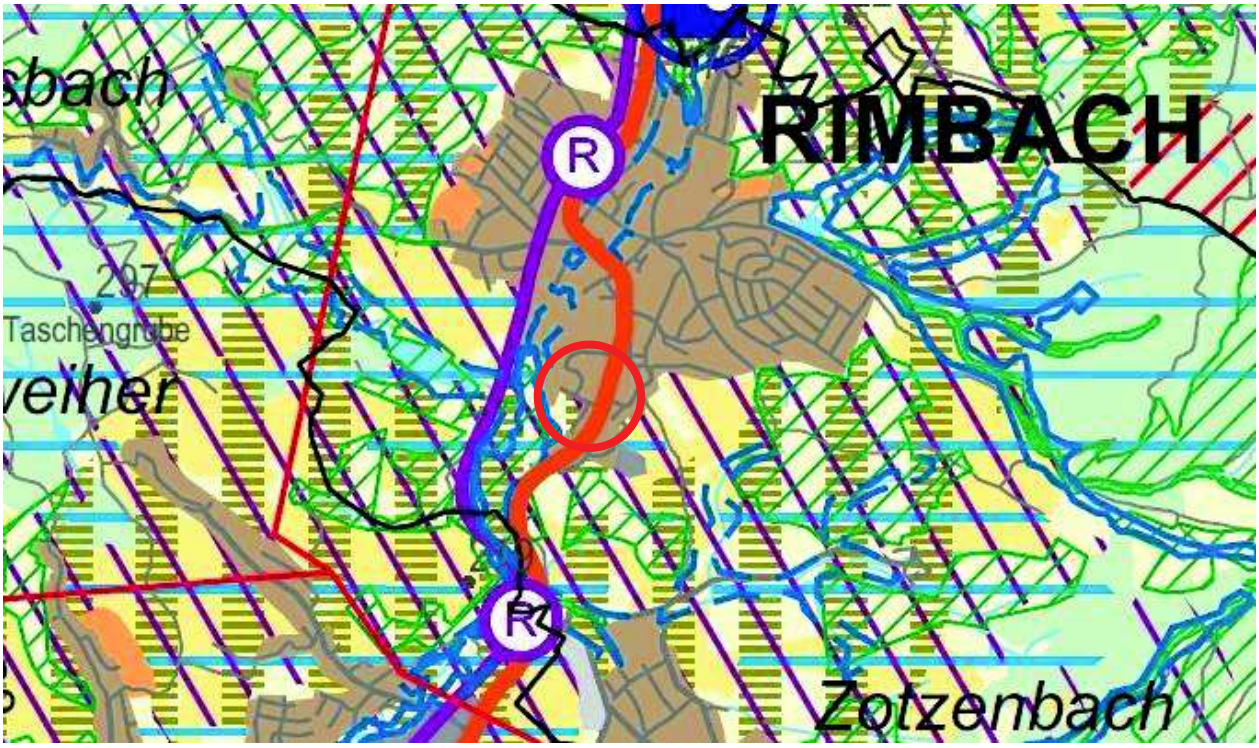


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach (unmaßstäblich)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rimbach (rechtswirksam seit März 2004) stellt das Plangebiet als „Mischgebietsfläche“ dar. Somit erfüllt die Ausweisung als Mischgebiet (MI) das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1BauGB. Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets (WA) kann dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, nicht entsprochen werden. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens nach § 13 a BauGB ist aber keine separate Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Eine Berichtigung der entsprechenden Darstellung kann und soll zeitnah nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

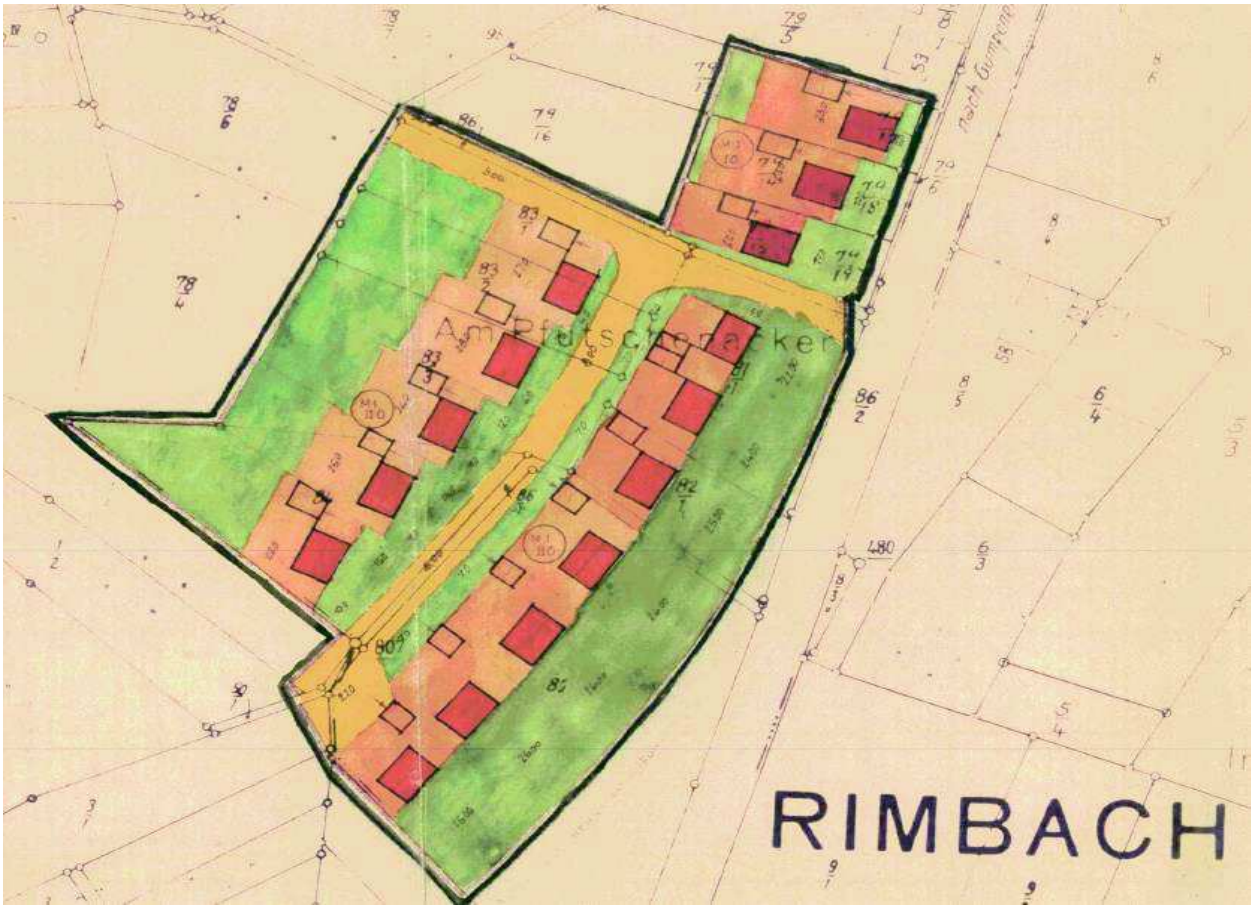


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Pfütschenacker“ (unmaßstäblich)

Der bestehende Ursprungsbebauungsplan „Am Pfütschenacker“ (in Kraft getreten im Jahr 1963) setzt für das Plangebiet eine Bebauung in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 fest. Die Dachneigung ist auf zwischen 12 – 30° festgesetzt und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Mit der ersten Änderung des Ursprungsplanes (rechtsverbindlich seit dem 16.03.1967) wurde ein weiteres Baufenster auf dem Grundstück 84/15 festgesetzt.

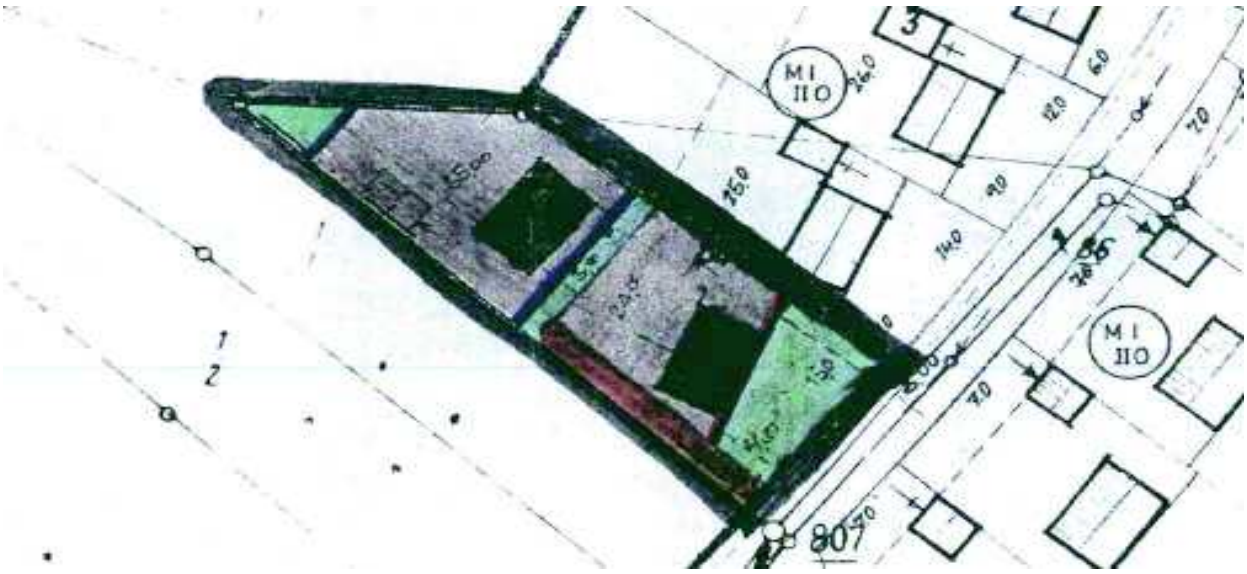


Abbildung 5 Ausschnitt aus der 1.Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfütschenacker“

In der zweiten Änderung des Ursprungsplanes (rechtsverbindlich seit dem 01.12.1972) wurden die Baufenster der betreffenden Grundstücke 85/11 und 85/15 vergrößert und das Maß der baulichen Nutzung erhöht (GFZ von 0,7 auf 1,0 und Vollgeschosszahl von II auf III)

Abbildung 6 Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfütschenacker“

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfütschenacker“ in Rimbach werden der bestehende Ursprungsplan „Am Pfütschenacker“ (in Kraft getreten im Jahr 1963) und alle seine rechtgültigen Änderungen in den entsprechenden Teilbereichen überplant und ersetzt. Im Anschluss werden diese Aufgehoben. Der Ursprungsbebauungsplan sowie die 2. Änderung

des Bebauungsplanes beinhalten beide zusätzlich das Grundstück Schloßstraße 53 und 53 a. Dieses ist nicht Bestandteil der 3. Änderung. Für die betreffenden Grundstücke ergibt sich durch die Aufhebung des Ursprungsplanes eine Regelung der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB. Die Regelung wird als städtebaulich ausreichend angesehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer in der Aufstellung befindlichen Trinkwasserschutzgebietszone III.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen.

Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet (Fauna und Flora) sind nicht bekannt. Da im Geltungsbereich aber sowohl Gebäude als auch Bäume vorkommen, muss mit dem Vorkommen entsprechend geschützter Arten gerechnet werden (siehe späteres Kapitel "Belange von Natur und Landschaft"). Auf die mögliche artenschutzrechtliche Relevanz bei Höhlenbäumen und bei Sanierungs- und Umbaumaßnahmen wird hingewiesen.

Da nicht bekannt ist, ob und wann ergänzende bauliche Maßnahmen erfolgen, können ggf. auch Bäume und Sträucher, die derzeit keine besondere artenschutzrechtliche Relevanz haben, im Laufe der Zeit eine solche entwickeln.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Kerngemeinde Rimbach an der Stichstraße „Goethestraße“. Südöstlich verläuft angrenzend die Schloßstraße (Bundestraße 38) von Nord nach Süd. Südlich, östlich und nördlich vom Plangebiet befinden sich in der näheren Umgebung Gewerbebetriebe & eingestreute Wohnnutzungen. In westlicher Richtung erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

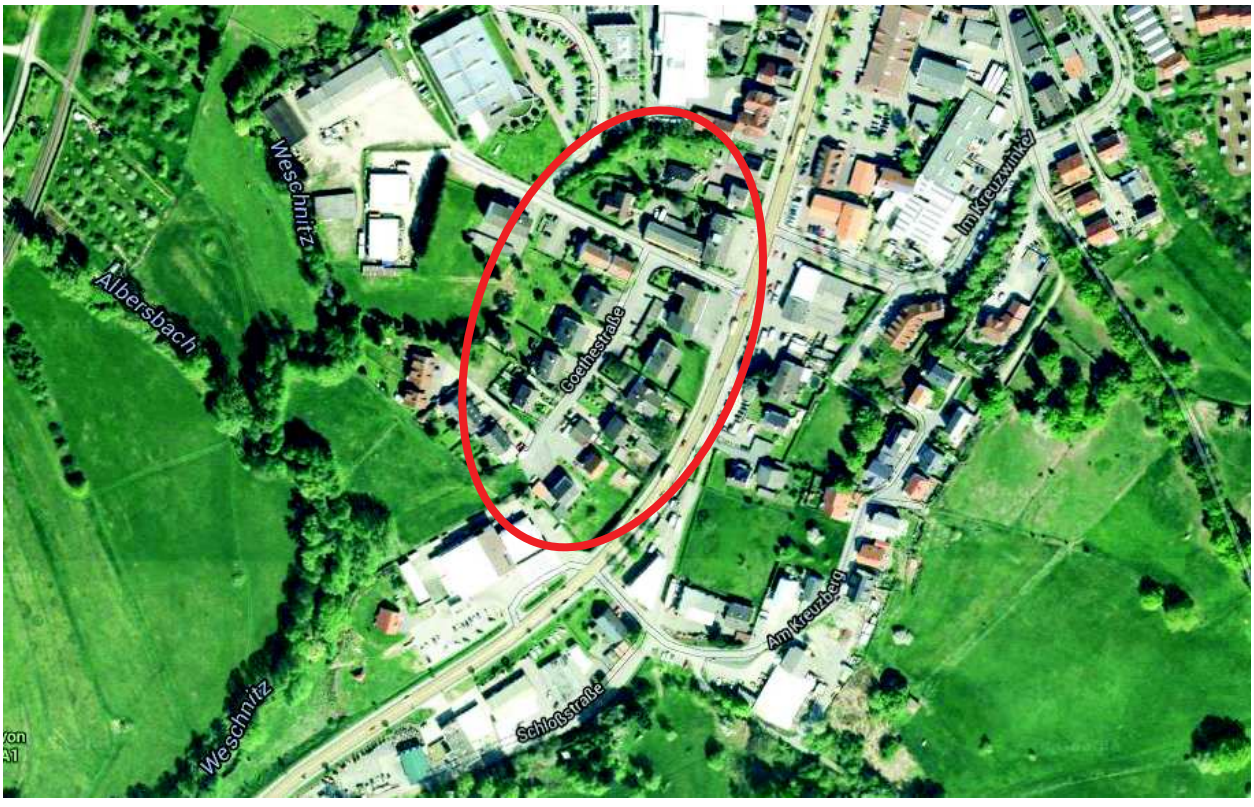


Abbildung 7: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich)

Abbildung 8 Vorhandene Bebauung

Das Plangebiet selber ist geprägt durch die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit zwei bis vier Vollgeschossen. Hier haben sich im Lauf der Zeit zum Teil bauliche Kubaturen entwickelt, die den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes widersprechen. Die Dacheindeckungen sind in rötlichen, braunen und schwarzen Farbtönen gehalten und die dominierende Dachform ist das Satteldach.

In den rückwärtigen Grundstückbereichen befinden sich größere private Gartenflächen. Neben der Verdichtung im Bestand sollen auch diese Flächenpotenziale möglichst genutzt werden.

Auf den Grundstücken 85/2, 85/3, 85/15 und 79/35 findet aktuell eine gewerbliche Nutzung statt bzw. sind Gewerbe angemeldet oder geplant. Die übrigen Grundstücke im Plangebiet werden zu Wohnzwecken genutzt.

Abbildung 9 Vorhandene Bebauung

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist durch die Straßen „Goethestraße“ und "Lessingstraße" erschlossen.

Der geringfügige zusätzliche Verkehr durch die mögliche Verdichtung des Plangebietes ist als unwesentlich zu beurteilen und kann ohne zusätzliche Maßnahmen vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden, zumal derzeit nicht davon auszugehen ist, das mehr als nur einzelne Eigentümer in nächster Zeit von den Möglichkeiten der Nachverdichtung ihrer Grundstücksnutzung Gebrauch machen.

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Straßenverkehrsflächen haben auch nach bisherigem Bebauungsplan Erschließungsfunktion für die Grundstücke entlang dieser Straßen.

Neue Gebäude sind an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen sowie die öffentliche Abwasseranlage über bestehende oder zusätzliche Hausanschlüsse anzuschließen. Die erforderlichen Versorgungsmedien sind in den öffentlichen Flächen verlegt.

Im Rahmen der Objektplanung ist im Übrigen die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird über das öffentliche Trinkwassernetz und die Förderanlagen der Gemeinde Rimbach gewährleistet. Die geplanten Vorhaben sind an das Trinkwassernetz anzuschließen.

Der Trinkwasserverbrauch wird durch die Bebauungsplanänderung geringfügig, jedoch voraussichtlich nur schleichend zunehmen und wird somit durch den seit Jahren anhaltenden Trend zur Wassereinsparung durch sparsamere Haushaltsgeräte etc. kompensiert. Die Wasserversorgung ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde Rimbach abgedeckt.

I.1.6.2 Löschwasser

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).

Der Löschwasserbedarf entspricht dem bisherigen Bedarf des Gebiets bzw. auch dem Löschwasserbedarf im angrenzenden Siedlungsgebiet und ist über das Wasserleitungsnetz sichergestellt.

I.1.6.3 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

I.1.6.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet liegt innerhalb einer geplanten Trinkwasserzone III für die Gewinnungsanlagen Brunnen 1 – 4 „Im Hopper“ der Gemeinde Rimbach.

Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass Bohrungen, Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung verboten sind, sofern nicht fachbehördlich festgestellt worden ist, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist. Sofern eine Unterkellerung der Gebäude vorgesehen

ist, ist im Vorfeld zu klären, ob im Plangebiet eine ausreichende Grundwasserüberdeckung vorhanden ist. Mit der Schutzgebietsverordnung sind bei einer wohnbaulichen Nutzung üblicherweise keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Bauherren verbunden. Für die gewerblichen Nutzungen innerhalb des festgesetzten Mischgebiets ergeben sich die gleichen Einschränkungen z.B. in Bezug auf die Lagerung wassergefährdender Stoffe, wie bisher auch.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

I.1.6.5 Bodenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die zulässige Bodenversiegelung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes erhöht, da sich die überbaubaren Flächen vergrößern können. Zur Minimierung der Auswirkungen der Bodenversieglung auf die Grundwasserneubildung wird festgesetzt, dass das auf privaten Baugrundstücken anfallende, nicht verwendete und nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von befestigten Flächen, von Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen innerhalb der Baugrundstücke zu versickern ist. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ anzulegen. Für Versickerungsanlagen ist ebenfalls die Handlungsempfehlung DWA-A 153 anzuwenden. Ein gedrosselter Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann nur als Ausnahme zugelassen werden unter der Voraussetzung, dass eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße. Für die Bestandsbebauung sind die seitherigen Entwässerungsanlagen auch künftig im Sinne des Bestandsschutzes zulässig.

Aus Sicht der Gemeinde Rimbach ist damit der Aspekt der Bodenversiegelung angemessen berücksichtigt, weshalb von weiteren Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades abgesehen werden kann.

I.1.6.6 Abwasser

Innerhalb der bestehenden Straßen sind bereits Kanalleitungen zur ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung verlegt. Die Bestandsbebauung entlang der Straßen ist hieran angeschlossen. Für ergänzende Neubebauung sind ggf. Hausanschlüsse neu herzustellen. Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt. Die Zunahme des Abwasseranfalls durch die Planung ist vernachlässigbar. Eine Entlastung der Kanalisation kann sich aus eventuellen Ersatzbebauungen nach Abriss älterer Gebäude ergeben, da die Bestandsbebauung im Wesentlichen auch hinsichtlich des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation entwässert.

Das im Planbereich anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Aufgrund der Größe der Baugrundstücke und der zulässigen Versiegelung sollte eine Versickerung (z.B. über Rigolen) selbst bei nicht optimalen Bodenverhältnissen möglich sein. Die Planung und Nachweise zur Grundstücksentwässerung sind durch die Grundstückseigentümer bzw. Bauherren zu erbringen. Ein gedrosselter Anschluss an die Kanalisation kann nur als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Versickerung technisch nicht möglich oder wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

I.1.6.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes und der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich des Plangebiets befinden sich die Weschnitz und der von Nordwesten kommende Zufluss des Albersbachs. Beide Gewässer grenzen aber nicht unmittelbar an das Plangebiet und sind durch die Planung insofern nicht erkennbar betroffen.

I.1.7 Altlasten sowie Boden- und Grundwasserschutz

Der Gemeinde Rimbach liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen näherer Umgebung vor. Nachdem derzeit keine konkreten Planungen für ergänzende Bebauungen im Plangebiet vorliegen und insbesondere keine Absichten zur Aufgabe bisheriger gewerblicher Nutzungen bestehen, erscheinen örtliche Untersuchungen im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens nicht erforderlich.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Wenn für Geländeauffüllungen externes Material verwandt wird, ist bei der Materialqualität die Lage in der Zone III des Wasserschutzgebietes zu berücksichtigen. Eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit darf durch das eingebaute Material nicht herbeigeführt werden. Aus fachlicher Sicht ist für den Ausgleich eines Massendefizites, das nicht in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit einem technischen Bauwerk steht, Bodenmaterial entsprechend der Verfüllrichtlinie (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, StAnz. 10/2014 S. 211) geeignet.

I.1.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Auch Bodenfunde aus dem Plangebiet sind nicht bekannt. Es wird dennoch 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 der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

I.1.9 Energiewende und Klimaschutz

Die Belange des Klimaschutzes werden durch die Bundesgesetzgebung, insbesondere durch die Energieeinsparverordnung (EnEV), in gerechter Abwägung zu den Belangen der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt. Es bedarf im Sinne der Energieeinsparung keiner weitergehenden Regelungen auf der Ebene des Bebauungsplanes. Aufgrund des weitgehenden baulichen Bestands sind auch Anlagen zur zentralen Erzeugung von Wärme derzeit nicht zweckmäßig festzusetzen. Dennoch ergeben sich durch die eröffneten Potentiale für ergänzende Bebauung ggf. auch Möglichkeiten und Anreize zur energetischen Sanierung des Gebäudealtbestandes. Besondere Risiken für das Gebiet durch die Folgen des Klimawandels sind nicht erkennbar.

I.1.10 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Bundesstraße B 38 und wird durch diese mit Verkehrslärm belastet. An dieser grundsätzlichen Situation ändert die vorliegende Planung nichts. Im Gegensatz zu den bisherigen Bebauungsplänen wird mit vorliegendem Änderungsplan aber ein Schallschutznachweis im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren gefordert. Nachdem derzeit nicht bekannt ist, wo ergänzende Bebauung geplant wird, können durch diese entstehende Abschirmungen zugunsten benachbarter Gebäude nicht berücksichtigt werden. Für Schlafräume mit

Ausrichtung zur Bundesstraße werden zur Sicherung gesunder Wohnbedingungen schallgedämmte Lüftungselemente festgesetzt, wobei diese technischen Bauteile ausdrücklich auch moderne Lösungen wie das "Hamburger Hafen-City-Fenster" beinhalten können.

Die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Besitzen Schlaf- und Kinderzimmer zur Belüftung erforderliche Fenster ausschließlich an den Süd- oder Ostfassaden, so sind diese Räume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen (s.o.) auszustatten. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG, da die bestehende Straße planfestgestellt ist. Bei wesentlichen Änderungen an dieser Straße können ggf. Ansprüche entstehen, die zu gegebener Zeit geltend zu machen sind.

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

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird in den entsprechend zeichnerisch gekennzeichneten Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der mit ihnen möglicherweise einhergehenden erhöhten Verkehrsbelastungen und Emissionen ausgeschlossen. Die Festsetzung des WA folgt der bereits bestehenden baulichen Nutzung, die deutlich überwiegend durch das Wohnen geprägt ist.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird in den entsprechend zeichnerisch gekennzeichneten Flächen als „Mischgebiet“ (MI1 und MI2) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden aufgrund der mit ihnen möglicherweise einhergehenden erhöhten Verkehrsbelastungen, Emissionen sowie hinsichtlich der Vergnügungsstätten zu befürchtenden trading-down-Effekten und Suchtgefahr (Spielsucht) ausgeschlossen.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Traufwand- und Firsthöhe festgesetzt. Zur Gewährleistung angemessener Freiflächen, letztlich auch zur Eingrünung der Bebauung, bleibt die Grundflächenzahl im WA auf 0,4 begrenzt, was auch dem zulässigen Wert nach § 17 BauNVO entspricht.

Aufgrund der Bestandsbebauung, zur Gewährleistung angemessener Freiflächen, letztlich auch zur Eingrünung der Bebauung, wird die Grundflächenzahl im MI1 auf 0,4 begrenzt, was deutlich unter dem zulässigen Wert nach § 17 BauNVO liegt. Im MI2 wird die bislang festgesetzte GRZ im Sinne der Innenentwicklung und aufgrund vorhandener Wohnbebauung von auf 0,5 festgesetzt. Der nach § 17 BauNVO mögliche Wert von 0,6 wird im Sinne des Erhalts von angemessenen Freiflächen für die im Gebiet enthaltenen Wohnungen sowie auch aufgrund des Ortsbildes nicht zugelassen, um eine zu starke Verdichtung an der Ortseinfahrt auszuschließen. Die Geschossflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten auf 1,2 begrenzt. Bislang war eine GFZ von 0,7 bzw. in Teilbereichen 1,0 festgesetzt. Die somit deutliche Erhöhung der GFZ bei gleichzeitig nur maßvoller Erhöhung der GRZ dient unmittelbar dem schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die heute zulässige Zahl von drei Vollgeschossen gilt im WA und MI1, wird aber entsprechend der bestehenden viergeschossigen Bauweise im MI2 dort auf vier

Vollgeschosse angepasst. Im Wohngebiet wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse jedoch im Hinblick auf die Wohnqualität und die Verkehrserzeugung nicht erhöht.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich ebenfalls an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet. Die bisherigen Bebauungspläne beinhalteten keine Festsetzung zur Begrenzung der Gebäudehöhe. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes werden zusätzlich Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) getroffen, die sich auf die vorhandene Straßenhöhe der anbaufähigen Verkehrsfläche (Goethestraße bzw. Lessingstraße, nicht B 38!) beziehen. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im WA und MI1 9,50 m für die maximale Traufwandhöhe und 12,00 m für die maximale Firsthöhe festgesetzt. Im MI2 werden ebenfalls entsprechend der vorhandenen Bebauung 12,00 m für die maximale Traufwandhöhe und 14,00 m für die maximale Firsthöhe festgesetzt.

I.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der örtlich bestehenden Bauweise, wird für das Wohn- und Mischgebiet eine Bebauung in Form der offenen Bauweise festgesetzt. Weiterer einschränkender Regelungsbedarf z.B. in Bezug auf die zulässige Gebäudelänge wird nicht gesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Hierdurch ist die Lage der Gebäude ausreichend bestimmt, ohne dass zu starke Einschränkungen der individuellen Gebäudeplanung (wie etwa bei Baulinien) erfolgen. Die großzügigen Baufenster ermöglichen auch eine weitere und von der Gemeinde gewollte Bebauung bzw. Nachverdichtung in Bereich bislang unbebauter Grundstücksbereiche.

I.2.3 Sonstige Festsetzungen sowie Empfehlungen und Hinweise

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich bis maximal 40° festgesetzt. Somit sind auch aktuell nachgefragte Dachformen wie z.B. ein flach geneigtes Pultdach zulässig.

Für Dachflächen sind dennoch ausschließlich ortsbildtypische Pult-, Sattel- und Walmdächer zulässig, um eine zu große Inhomogenität des Ortsbildes zu vermeiden.

Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes und seiner Umgebung aus roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen gewählt werden, wobei aus Umweltaspekten auch begrünte Dächer zulässig sind.

Um aus optischen und naturschutzfachlichen Gründen die vorhandene Begrünung entlang der Schlossstraße zu erhalten, wird dort eine verbindliche Fläche zum Gehölzerhalt festgesetzt. Allerdings wird festgesetzt, dass je Grundstück eine Grundstückseinfahrt in einer Breite bis maximal 6,0 m zulässig ist.

Um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern (z.B. Igel) zu gewährleisten, sind Mauern (mit Ausnahme von Trockenmauern) als Abgrenzungen der Grundstücke unzulässig und bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rimbach. Die Stellplätze und Garagen sind in den bauaufsichtlichen Verfahren auf den Grundstücken nachzuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren auch ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen ist, in dem die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen übernommen und konkretisiert werden.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenordnung ist nicht vorgesehen. Eventuelle künftige Grundstücksveränderungen können aber notariell bzw. durch Teilungsvermessung veranlasst werden.

2. Belange von Natur und Landschaft

Im Verfahren nach § 13a 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.

Je angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Plangebietes und Einbindung in die Landschaft mindestens ein standortgerechter Laubbaum aus einer festgelegten Artenliste anzupflanzen. Da ein Bestandsgebiet überplant wird, können bestehende Bäume angerechnet werden, sofern sie in den Freiflächenplänen als zum Erhalt gekennzeichnet sind. Alle Pflanzungen müssen extensiv unterhalten und gepflegt werden.

Innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) oder LED-Leuchten zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Insektenfauna zulässig.

Der Gemeinde Rimbach liegen keine konkreten Informationen oder Anhaltspunkte über geschützte Arten im Plangebiet vor. Da im Geltungsbereich aber sowohl Gebäude als auch Bäume vorkommen, muss mit dem Vorkommen entsprechend geschützter Arten gerechnet werden. Auf die mögliche artenschutzrechtliche Relevanz bei Höhlenbäumen und bei Sanierungs- und Umbaumaßnahmen wird hingewiesen. Da nicht bekannt ist, ob und wann ergänzende bauliche Maßnahmen erfolgen, können ggf. auch Bäume und Sträucher, die derzeit keine besondere artenschutzrechtliche Relevanz haben, im Laufe der Zeit eine solche entwickeln. Nachdem insbesondere einige geschützte Vogelarten und auch Fledermausarten als Siedlungsfolger sogar an und in Gebäuden leben, können vor allem langfristig immer wieder Änderungen im Besatz durch geschützte Arten auftreten, weshalb im Bebauungsplan allgemein auf die Belange des durch das BNatSchG verbindlich geregelten Artenschutzes hingewiesen wird.

Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplanverfahren wird verzichtet, da aus heutiger Sicht weder Ort noch Zeitpunkt möglicher baulicher Veränderungen bekannt sind und heute ggf. zutreffende Aussagen zum Besatz durch geschützte Arten bereits in kurzer Zeit völlig überholt sein können.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Folgende Maßnahmen können zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände beitragen:

Fledermausschonende(r) Gebäudeabriss, -umbau, -sanierung: Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebiets sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

Begrenzung der Ausführungszeit bei Gebäudeabriss, -umbau, -sanierung: Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden sind außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28. Februar - durchzuführen. Ausnahmsweise können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist in jedem Fall ein Ergebnisbericht zu übergeben.

Zeitraum für Erdarbeiten: Die Durchführung von Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitungen ist ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, zulässig. Ausnahmsweise können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden. Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zuzusenden.

Sollten bei baulichen Maßnahmen artenschutzrechtlich relevante Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 69 Abs. 6 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf §§ 71 und 71a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

3. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach hat in ihrer Sitzung am 19.05.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfütschenacker“ in der Kerngemeinde Rimbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 29.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung zur maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Bebauung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind weniger als die in § 13a 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. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Mit Ausnahme des Flurstückes Nr. 79/13 wird der Ursprungsbebauungsplan „Am Pfütschenacker“ in den entsprechenden Teilbereichen durch die vorliegende Änderungsplanung überplant und ersetzt. Für dieses eine, bereits bebaute Flurstück wird eine zukünftige Regelungsdichte nach § 34 BauGB als ausreichend und städtebaulich angemessen erachtet, weshalb der Bebauungsplan „Am Pfütschenacker“ aufgehoben werden kann.

Zur weiteren Vermeidung von Überlappungen verschiedener Bebauungspläne werden zudem sowohl die 1. Änderung als auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfütschenacker“ vollständig überplant und somit durch die vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfütschenacker“ ersetzt. Die entsprechenden Bebauungspläne können daher ebenfalls aufgehoben werden.

Durch die Aufhebung der vorgenannten Bebauungspläne wird klargestellt, dass diese in keinem Fall wieder eine Wirkung entfalten. Sollte die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfütschenacker“ (aus welchen Gründen auch immer) unwirksam sein, so wäre in diesem Fall dann eine Beurteilung nach § 34 BauGB erforderlich und möglich, da der betroffenen Bereich bereits nahezu komplett bebaut ist.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Pfütschenacker“ (in Kraft getreten am 12.03.1964), der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfütschenacker“ (in Kraft getreten am 16.03.1967) sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfütschenacker“ (in Kraft getreten am 01.12.1972) erfolgt daher zeitgleich mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfütschenacker“.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Für die Aufhebung der Bebauungspläne Pfütschenacker und 1. + 2. Änderung wurde eine frühzeitige Beteiligung vom 01.06. – 05.06.2015 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 08.06.2015 bis einschließlich 08.07.2015, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 29.05.2015 hingewiesen wurde.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 01.06.2015 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 08.07.2015 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.

Dies führte im Wesentlichen zu einer Ergänzung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Lage im Wasserschutzgebiet, zum Artenschutz, zum Boden- und Grundwasserschutz.

Der Bebauungsplan konnte daraufhin in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach am 30.09.2015 im Hinblick auf die Festsetzungen als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan zur 3. Änderung „Am Pfütschenacker“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung tritt durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4. Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Am Pfütschenacker“ sowie dessen 1. und 2. Änderung

S a t z u n g

zur Aufhebung des Bebauungsplanes

„Am Pfütschenacker“ sowie dessen 1. und 2. Änderung in Rimbach

Die Gemeinde Rimbach beschließt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bebauungsplan „Am Pfütschenacker“ sowie dessen 1. und 2. Änderung in Rimbach die Aufhebungssatzung.

Rechtsgrundlage:
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I Seite 1548).

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Pfütschenacker“ vom 12.03.1964.

§ 2
Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan treten die Bebauungspläne „Am Pfütschenacker“ (in Kraft getreten am 12.03.1964), die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfütschenacker“ (in Kraft getreten am 16.03.1967) sowie die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfütschenacker“ (in Kraft getreten am 01.12.1972) außer Kraft.

§ 4
Inkrafttreten der Aufhebungssatzung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Mit der in § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vorgeschriebenen ortsüblichen Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird diese Aufhebungssatzung rechtsverbindlich.