

# GEMEINDE RIMBACH 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "IM ECKELS" mit integriertem Landschaftsplan

Für die Flurstücke: Gemarkung Rimbach, Flur 11, Nr.: 48/19, 48/20  
Flur 15, Nr.: 64

Genehmigt  
am 23.01.1998  
Az.: 11.32.2.01-101-Rimbach-2  
Regierungspräsidium Darmstadt  
im Auftrag  
*Reisig*

## Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem in der Bebauungsplanänderung „Im Eckels“ zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plananstellung werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

### 1. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die GRZ und GFZ sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt. Die angegebene maximale zulässige First- bzw. Traufwandhöhe ist auf Bezugspunkte B, fixiert. Die Höhe der Bezugspunkte ist in Meter über NN angegeben und auf die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrtrichtung bezogen und durch diese bestimmt. Die Lage und Höhe der Bezugspunkte ist dem Planleit zu entnehmen. Die Bezugspunkte bleiben auch bei Abweichungen des Straßenniveaus von den vorgeschlagenen Höhen auf Oberkante Straße in Fahrtrichtung festgelegt. Die Bauherren haben sich daher vor der Festlegung der Gebäudehöhe im Baumart der Gemeindefür die geplanten Straßenniveaus zu orientieren.

Der Pflanzungsbereich wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. In Abweichung von den nach BauNVO zulässigen Nutzungsarten werden die folgenden ausgeschlossen: Gewerbebetriebe über 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, Tankstellen, Vergnügungsstätten.

### 2. § 9 (1) Nr. 6 BauGB: Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten.

#### § 9 (1) Nr. 3 BauGB: Größe der Baugrundstücke:

Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei Wohneinheiten pro Grundstück begrenzt. Die Mindestgröße für Grundstücke wird auf 350 m<sup>2</sup> festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Verkehrsflächen oder Grundstücke ohne bauliche Nutzung sowie ggf. Flächen für Versorgungseinrichtungen.

### 3. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen:

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen können gemäß § 23 (3) BauNVO durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone und Wintergärten geringfügig bis zu 1,50 m Tiefe überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,0 m sind.

### 4. § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen:

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB ausgewiesenen „Umgrünzung von Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig. Eine Inanspruchnahme der festgesetzten privaten Grünflächen durch Stellplätze und Garagen ist unzulässig. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

### 5. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiges Bepflanzungen:

Für Anpflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen sind die nachfolgend aufgelisteten Baum- und Straucharten zu verwenden. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpapilien ist unzulässig.

### 5.1 Bäume

- |                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| Acer platanoides                | Spitzahorn     |
| Carpinus betulus                | Hainbuche      |
| Fagus sylvatica                 | Rotbuche       |
| Fraxinus excelsior              | Esche          |
| Prunus padus                    | Traubenkirsche |
| Quercus robur                   | Stieleiche     |
| Sorbus aucuparia                | Eberesche      |
| Scotus ana/Mispelbeere          |                |
| Tilia cordata                   | Winterlinde    |
| Tilia platyphyllos              | Sommerlinde    |
| Obstgehölze in Arten und Sorten |                |

### 5.2 Sträucher

- |                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Acer campestre      | Feldahorn           |
| Carpinus betulus    | Hainbuche           |
| Cornus sanguinea    | Hornveil            |
| Corylus avellana    | Hasselnuß           |
| Eurospium europaeus | Pflaumenhölchen     |
| Ligustrum vulgare   | Liguster            |
| Lonicera xylosteum  | Heckenkirsche       |
| Prunus spinosa      | Schlehe             |
| Rosa canina         | Hundrose            |
| Rosa rubiginosa     | Weinrose            |
| Viburnum opulus     | Gemeiner Schneeball |

### 5.3 Wandbegrünungen

Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m<sup>2</sup> Ansichtfläche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

### 5.4 § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Ausgleichsmaßnahmen, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die in dieser Festsetzung getroffenen Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich auf den Bereich des Grundstückes Gemarkung Rimbach, Flur 15, Nr. 64. Auf der Fläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet noch darf in irgendeiner Weise gedüngt werden.

Auf der Grundstücksfläche sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme folgende Maßnahmen durchzuführen:  
Die derzeit intensiv genutzte Ackerfläche ist mit autochthonem Saatgut, bestehend aus dem Mähgut der extensiv gepflegten Nachbarflächen, anzusäen. Zur Abmagerung ist die Fläche auf eine Dauer von 5 Jahren insgesamt 4-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist aufzufahren und abzufahren. In den nachfolgenden 5 Jahren ist die Fläche insgesamt 2-mal jährlich zu mähen, ab dem sechsten Jahr 1-mal pro Jahr, das Mähgut ist jeweils abzuführen. Die vorhandene Mähweise (Teilungsbereich 2) ist in der gleichen Verfahrensweise zu extensivieren. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Abgestorbene Bäume sind zu ersetzen. Die Wasserfläche im Bereich der Obstbäume ist einmal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine dreireihige Hecke z.B. aus folgenden standortgerechten Gehölzen anzupflanzen:

- |                  |           |
|------------------|-----------|
| Prunus spinosa   | Schlehe   |
| Rosa canina      | Hundrose  |
| Rosa rubiginosa  | Weinrose  |
| Corylus avellana | Hasselnuß |

### Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Ausnahmen sind Regenentnommen unmittelbar an den Fallrohren der Dachentwässerung mit einem Fassungsvermögen von bis zu 0,2 m<sup>3</sup>.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit innerhalb des Grundstückes auf den Grünflächen zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen. Entsprechende Maßnahmen sind nach dem HWG mitunter erlaubnispflichtig.

### 6. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiges Bepflanzungen:

Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Insbesondere ist der im zeichnerischen Teil dargestellte, entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze befindliche Erlenaufwuchs zu erhalten und dauerhaft im Bestand zu sichern.

Bäume, die einer Bebauung innerhalb der überbaubaren Flächen trotz umfangreicher planerischer Überlegungen zum Einsatz von Bäumen im Wege stehen, dürfen dann gefällt werden, wenn auf dem Grundstück zwei Ersatzbäume gemäß A 5.1 an geeigneter Stelle gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgänge sind zu ersetzen.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 (1) Nr. 1 HBO)

Die Dächer sind als Satteldächer mit den im Plan festgesetzten Neigungen auszubilden. Ausnahme ist für Garagen auch Flachdächer zulässig. Bei geneigten Dächern sind dunkle kleinformatige Dachmaterialien zu verwenden. Die im zeichnerischen Teil dargestellten Firstrichtungen sind dabei zwingend einzuhalten.

### Dachverlässe und Dachschritte sind zulässig. Je Gebäude ist jedoch nur eine einheitliche Neigung für alle Dachflächen zulässig (Ausnahme: Dachgauben).

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 3,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Dachlänge betragen.

### Solaranlagen sind zulässig.

### 2. Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 87 (1) Nr. 3 HBO

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Als Ausnahme auch höher zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländeversprünge.

Zu Verkehrsflächen (auch der Privatstraße) sind Zäune aus Metall (Stahlgitter- oder Maschendrahtzäune nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Maschendrahtzäune sind ausschließlich in dunkelgrüner Farbe und nur dann zulässig, wenn sie mindestens 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze errichtet werden. Sie sind mit Gehölzen mindestens einseitig zu begrünen, so daß der Zaun von der aufwachsenden Hecke verdeckt wird. Bepflanzungen innerhalb der Hecke, Schrägweil an Straßeneinmündungen dürfen eine Höhe von 90 cm nicht überschreiten.

### 3. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen § 87 (1) Nr. 4 HBO

Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Gittergitterpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig. Das Einbringen von Garagen in die bestehende Böschung sowie eine Überdeckung mit Boden ist zulässig, sofern sich die Garagenstandorte innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen befinden. Überdeckte Garagen sind fachgerecht extensiv zu begrünen.

### 4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen: § 87 (1) Nr. 5 HBO

Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen und die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je angefangener 200 m<sup>2</sup> Gartenfläche ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Abgestorbene Bäume sind zu ersetzen. Bei den Baumpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Vorgärten (Fläche zwischen Baugrenze und Verkehrsraum = Privatweg) sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwege und Stellplätze, als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind mit Rasen, Bodendeckern, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Einmündungen dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breitengitterpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien) auszubilden. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese in Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV - A 138 zu entwässern.

### 5. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser § 87 (2) Nr. 3 HBO

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWV), ist für die Grünflächenbewässerung und Toilettenspülung Regenwasser aufzufangen und zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen können auf der Grundlage der „Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden“ des Hess. Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit vom April 1994 (Neuaufgabe) getroffen werden. Die Maßnahmen sind teilweise zusätzlich möglich. Näheres hierzu ist bei der Gemeinde zu erfahren.

Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Ausnahmen sind Regenentnommen unmittelbar an den Fallrohren der Dachentwässerung mit einem Fassungsvermögen von bis zu 0,2 m<sup>3</sup>.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit innerhalb des Grundstückes auf den Grünflächen zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen. Entsprechende Maßnahmen sind nach dem HWG mitunter erlaubnispflichtig.

## C. Hinweise

### 1. Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuanpflanzung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

### 2. Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation

Entsprechend geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser, insbesondere aus Drainagen, in die Abwasserammlleitungen einzuleiten.

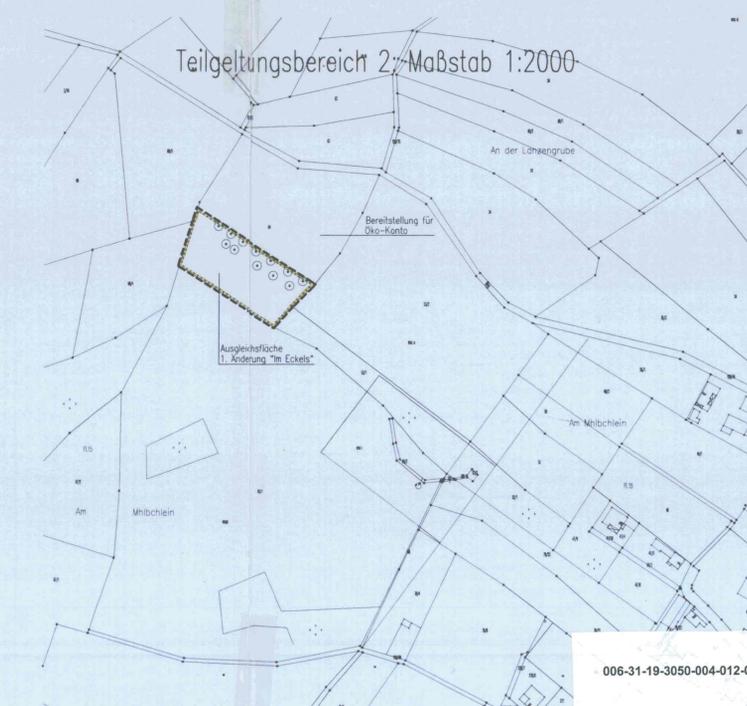
### 3. Bodenfunde / Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben oder Skeletreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 HDStGG unverzüglich an das Hessische Landesamt für Denkmalschutz zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.



LEGENDE (nach Planzeichenverordnung von 1990 - PlanZV 90, BGBl. 1991 I S. 58)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten bzw. Abgrenzung des Mößes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 Abs. 1-3 BauNVO
	vorgeschriebene Firstrichtung § 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO § 87 Abs. 3, 4 HBO
	Anpflanzen / Erhalten Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Anpflanzen / Erhalten Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie (Privatweg) § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Vorschlag Grundstücksteilung
	Umgrünzung von Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
	Bestehende Böschung
	Umgrünzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Kennbuchst.	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Dachform	Dachneigung	Firsthöhe	Traufwandhöhe	B <sub>i</sub>
A	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	offen	I	0,3	0,3	Satteldach 35°-40°	9,50 m	4,00 m	B2		
B	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	offen	II	0,3	0,6	Satteldach 35°-40°	12,50 m	7,00 m	B1		



Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt Planleit im Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen  
**PLANVERFAHREN**  
Aufstellung: Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 10. Juli 1996 gemäß §2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach  
[Signature]  
Unterschrift

Beteiligungsverfahren: Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung hat vom 10. Feb. 1997 bis zum 14. März 1997 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach  
[Signature]  
Unterschrift

Beschluß: Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan am 30. Okt. 1997 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach  
[Signature]  
Unterschrift

Anzeige: Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidenten angezeigt. Der Bebauungsplan tritt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung nach § 11 Abs.3 BauGB in Kraft und ist seit dem 09. Feb. 1998 rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach  
[Signature]  
Unterschrift

## RECHTSGRUNDLAGEN

des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art.1 Investitions erleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art.5 Investitions erleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatSchG) vom 19. September 1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 775)
- die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 127), zuletzt durch Art.3 Investitions erleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 816)
- die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01. Juni 1994 (GVBl. I, S. 476, 566)

## GEMEINDE RIMBACH

### 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "IM ECKELS" mit integriertem Landschaftsplan

MAß: 1:500  
DATUM: JAN. 1997  
GEZ.: Helf/ens  
PROJ.NR.: 317  
BLATT: 1

SARTORIUS + PARTNER  
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO  
Fehlheimer Str. 59  
64625 Bensheim  
Tel.: 06251/1085.0  
Fax: 06251/1085.10

006-31-19-3050-004-012-01