Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Grenze unterschiedlicher Bau- oder Freiflächennutzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO); Gebiete: WR WR'

Bauweise	offen Einzelhäuser	offen
Vollgeschosse, max.	II	II
Grundfläche, max.	150 m²	375 m²
Geschoßfläche, max.	250 m²	600 m²

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Grenzabstände richten sich nach den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung. Bei Differenzen zwischen der flächenhaft oder durch Abgrenzung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gilt die geringere Ausnutzung.

Hauptgebäuderichtung
Firsirichtung

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche
Mischverkehr, Wendeanlage

P Öffentliche PKW- Parkplätze
(z.B.: 5 Stellplätze

Abgrabung
Aufschüttung zur Herstellung der Wendeanlage
Stützmauer
(Höhe bis 0,75 m)

Flächen für Versorgungsanlagen

Trafostation
Bauweise: Die Trafostation ist in Grenzbebauung zu errichten.

Versorgungsleitungen und Leitungsrechte

Trinkwasser - und Abwasserleitungen;
Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde als Leitungsträger in einer Breite von beidseitig 2,0 m

HEAG Stromversorgungskabel der HEAG, 1 kV
Leitungsrecht zugunsten der HEAG als Leitungsträger in einer Gesamtbreite von 2,0 m. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume, Sträucher oder tiefwurzelnden Gehölze gepflanzt werden. Bei Pflanzungen in Kabelnähe sind in den Pflanzgruben Schutzmaßnahmen erforderlich.

Private und öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen:

Hausgärten

Obstbaumwiesen

Gehölzbestände zur landschaftlichen Einbindung

V Grünflächen als Bestandteile von öffentlichen Verkehrsanlagen

Flächen für Stellplätze und Garagen

GA Garagen
St Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind ausschließlich auf den dafür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

Bindungen in den textlichen landschaftsplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Erhalt von Einzelbäumen und Baumgruppen

Bedingter Erhalt von Einzelbäumen

Erhalt von geschlossenen Gehölzbeständen

1 Besondere Einzelmaßnahmen als Bestandteil der textlichen landschaftsplanerischen Festsetzungen

Kennzeichnungen, Hinweise

Gebäudebestand

Bestehende Flurstücksgrenzen

5/134 Bestehende Flurstücksbezeichnungen

Grundstücksteilungen, unverbindlich

Geltungsbereich Bebauungsplan Gertelsklingen II mit überbaubaren Grundstücksflächen

Trinkwasserschutz, nachrichtlich:
Der Geltungsbereich liegt in der festgelegten Zone III der Trinkwassergewinnungsanlagen des Orteils Albersbach.

Landschaftsplanerische Festsetzungen
(§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 118 HBO und § 4 HENatG)

Maßnahmen zum Schutz der Landschaft durch Regelung des Wasserabflusses

Im gesamten Baugebiet ist der Anteil wasserundurchlässiger Flächen auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Bei Neu- und Umbauten ist zur Minderung der Hochwassergefahr das Dachflächenwasser auf den Grundstücken zu sammeln und/ oder zu versickern. Die Rückhaltekapazität ist sommerlichen Starkregen anzupassen. Verwendung als Brauchwasser ist zulässig.
Für bestehende, unveränderte Gebäude gilt die Festsetzung als Empfehlung.

Begrünung von Wänden und Stützmauern

Fensterlose Hausfassaden, Garagenwände und straßenseitige Stützmauern sind mit kletternden Gehölzen zu begrünen. Es ist mindestens 1 Kletterpflanze je 1fm /Mauerlänge anzupflanzen und zu unterhalten. Die Begrünung ist mit Selbstklimmer oder mittels Rankhilfen (Spaliere etc.) möglich, bei Stützmauern kann sie auch durch von oben überhängende Anpflanzungen erfolgen.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Der im Plan dargestellte Bestand an Einzelbäumen, Baumgruppen und geschlossenen Gehölzbeständen ist zu sichern und langfristig zu unterhalten. Die Gehölze sind vor Schäden bei Bauausführungen zu schützen.

Die "bedingt" zu erhaltenden Bäume dürfen ausschließlich bei Schäden bzw. Arbeiten an unterirdischen Leitungen beseitigt werden.

Anpflanzung von Bäumen

Entsprechend den Darstellungen im Plan sind Bäume zu pflanzen und zu unterhalten.
An privaten Kraftfahrzeugeanlagen ist mindestens ein Baum je Stellplatz bzw. Garage anzupflanzen. Bei neu errichteten Wohnhäusern sind auf dem Grundstück mindestens zwei Bäume anzupflanzen.
Für diese o.a. Anpflanzungen gelten die folgenden Bindungen.
Zusätzliche Anpflanzungen sind zulässig.

Bindungen für Anpflanzungen

Die anzupflanzenden Bäume müssen Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm sein. Die Baumarten sind ausschließlich der folgenden Liste zu entnehmen:

Ahorn (Acer pseudoplatanus, -platanoides), Linde (Tilia spec.), Kastanie (Aesculus spec.), Eiche (Quercus robur), Buche (Fagus silvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Birke (Betula pendula), Edle Kastanie (Castanea sativa), Hainbuche (Carpinus betulus), Walnuß (Juglans regia), Ulme (Ulmus var. Robusta).

Für die Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen der Parkstreifen ist eine der folgenden Arten zu wählen:

Stadtbirne (Pyrus calleryana), Pyramideneiche (Quercus robur fastigiata), Säulenebereche (Sorbus thuring. fastigiata), Stadtlinde (Tilia cordata Greenspire).

Besondere Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

1 Wendeplatz

Der Nadelbaumbestand wird durch standortgerechte Laubgehölzpflanzungen ersetzt. Außer dem Bankett wird die verkehrsgrünfläche mit zweijährigen Gehölzen folgender Artenzusammensetzung bepflanzt:

Hundsrose (Rosa canina), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Feldahorn (Acer campestre), Hartriegel (Cornus sanguinea), Liguster (Ligustrum vulgare), Weißdorn (Crataegus monogyna), Vogelkirsche (Prunus avium), Holunder (Sambucus nigra), Eberesche (Sorbus aucuparia).

Pflanzung in 1rupps/Art und 1 Gehölz/ qm.

Die Stützmauer wird als großfugige Natursteinmauer ausgeführt, um Selbstansaat von Wildkräutern zu ermöglichen. Ab- und Auftragsböschungen sind mit flach ausgerundeten Übergängen in das natürliche Gelände herzustellen.
Das Regenwasser ist nicht über den Kanal abzuführen, sondern seitlich zu versickern.

2 Geschlossene Gehölzbestände am Weg

Der Strauchbestand ist in seiner bestehenden Struktur und Ausdehnung zu erhalten. Er ist daher in mehrjährigen Abständen zu verjüngen.

3 Geschlossener Gehölzbestand, privat

Der Bestand ist der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Es sind keine (regelmäßigen) Pflegemaßnahmen erforderlich.

Gestaltung der privaten Grünflächen

Die als "Obstbaumwiese" festgesetzte Fläche ist als Mähwiese zu unterhalten. Es ist je (angefangene) 100 qm entsprechend ausgewiesener Grundstücksfläche ein Obstbaumhochstamm anzupflanzen und zu unterhalten.

Die als "Hausgarten" festgesetzten Flächen müssen mindestens 90% aus Vegetationsflächen bestehen. Mindestens 10% dieser Flächen sind als Laubgehölzpflanzungen anzulegen.

Ausgleich von Eingriffen

Ausgleichsmaßnahmen im Sinn der naturschutzrechtlichen Vorschriften sind die auf der Grundlage der landschaftsplanerischen Festsetzungen durchgeführten Maßnahmen. Die mit der Ausführung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe sind damit ausgeglichen.

Freiflächenplan

Die Einhaltung der Festsetzungen des Plans ist als verbindlicher Bestandteil von Bauanträgen in Freiflächenplänen zeichnerisch und rechnerisch prüffähig nachzuweisen. Sie werden Auflagen der Baugenehmigung. Die Durchführung ist der Bauaufsichtsbehörde zu melden und wird bei der Schlußbesichtigung überprüft.

Das Anzeigeverfahren nach § 11,Abs.3 BauGB. wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfg. vom 7.9.90
Az: 21-34-611 d 04/01 -Rimbach -2-
Regierungspräsidium Darmstadt
I.A. Strauch
(Siegel)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 118 HBO)

Baugestaltung

Als Dachform ist für alle Wohngebäude Sattel- oder Walmdach festgesetzt. Die Neigungen betragen zwischen 30° und 45° (Altgrad). Es sind kleinteilige Dachdeckungsmaterialien in den Abtönungen Grau bis Braun, vorrangig Dachpfannen, zu verwenden.
Dachgaupen sind bis zu einem Drittel der Gesamtfirstlänge zulässig. Sie sind zu unterteilen.
Flachdächer sind zulässig, wenn sie vollflächig begrünt werden und die Vegetationstragschicht mindestens 25 cm dick ist (Oberboden-Substrat).

Bei Garagen ist Grenzbebauung zugelassen. Benachbarte Garagen sind zu einer Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Die Gestaltung von Garagen muß sich den zugehörigen Wohngebäuden anpassen.

Die Vorschriften der HBO sind zu beachten.

Höhenlage der Gebäude und Außenwandhöhen

Die Traufwandhöhe beträgt auf der Talseite maximal 6,0 m über dem Anschnitt des natürlichen Außengeländes.

Einfriedungen

Straßenseitig sind Einfriedungen in einer Gesamthöhe bis 1,2 m über Straßenhöhe zugelassen. Die Sicht darf an Straßeneinmündungen nicht behindert werden. Es sind vorrangig naturfarbig imprägnierte Holzzäune zu verwenden. Höhere Einfriedungen dürfen ausschließlich als in Laubholzhecken verlaufende Drahtgitterzäune errichtet werden. Die Wuchshöhe der Hecke muß der Zaunhöhe entsprechen.

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat -Katasteramt-

Im Auftrag:

Der Landrat des Kreises Bergstraße Katasteramt Heppenheim

24. MAI

Planverfahren

Aufstellung durch die Gemeindevertretung (§ 2 (1) BauGB)	am: 12.08.87	(Gemeindevorstand/Bürgermeister)
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	im: Odw. Zeitung/ Südh. Post am: 03.09.87	(Gemeindevorstand/Bürgermeister)
Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	von: 14.09.87 bis: 15.10.87	(Gemeindevorstand/Bürgermeister)
Entwurfs- und Offenlegungsbeschluß durch die Gemeindevertretung (§ 3 (2) BauGB)	am: 31.05.88	(Gemeindevorstand/Bürgermeister)
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	im: Odw. Zeitung/ Südh. Post am: 07/06.06.88	(Gemeindevorstand/Bürgermeister)
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von: 20.06.88 bis: 20.07.88	(Gemeindevorstand/Bürgermeister)
Satzungsbeschluß durch die Gemeindevertretung (§ 10 BauGB)	am: 30.5.90	(Gemeindevorstand/Bürgermeister)
Bescheinigung über Anzeigeverfahren (§ 11 BauGB)	nebenstehend	
Bekanntmachung nach Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 12 BauGB)	im: Odenw. Zeitung / Südh. Post am: 13.9.90/14.9.90	(Gemeindevorstand/Bürgermeister)
Rechtsverbindlichkeit der Satzung	am: 15.9.90	(Gemeindevorstand/Bürgermeister)

GEMEINDE RIMBACH KREIS BERGSTRASSE

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

RIMBACH GERTELSKLINGEN

M. 1 : 500

HANS DORN
LANDSCHAFTS=
ARCHITEKT BDLA
HOLBEINSTR.17
6000 FRANKFURT

BEARBEITUNG:
BERND H.K.HOFFMANN, DIPL.ING.

19.03.90

006-31-19-3050-004-030-00