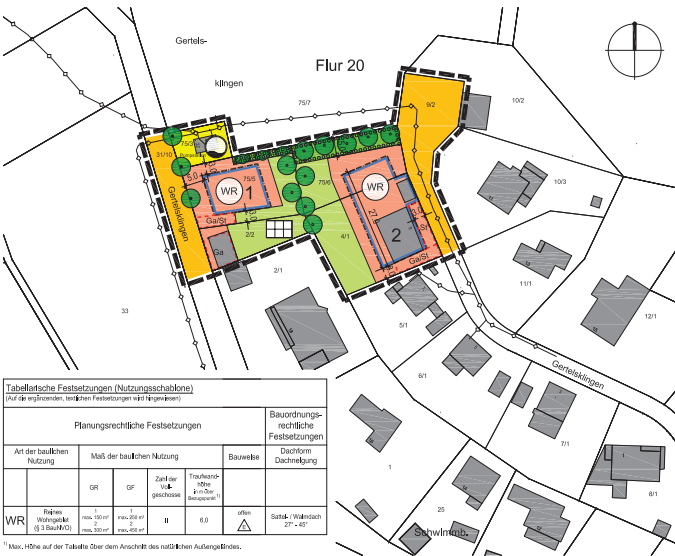




Gemeinde Rimbach

Bebauungsplan "Gertelsklingen - 2. Änderung"

Gemarkung Rimbach, Flur 20, Flurstücke Nr. 2/2, 4/1, 9/2 (tlw.), 31/10 (tlw.), 75/3, 75/5 und 75/6



Tabellarische Festsetzungen (Nutzungstabellen)				
(Auf die eingetragenen, textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)				
Planungsrechtliche Festsetzungen				Bauordnungs- rechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		Bauweise	Dachform Dachneigung
	GR	GF	Zentral- Voll- geschlossene	Trenn- schicht 2-schichtig Bausystem ¹⁾
WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) max. 100 m min. 300 m	max. 200 m min. 60 m	II	6,0
				offen 
				Sattelschindelschindels 27° - 45°

1) Max. Höhe auf der Tabelle über dem Anschnitt des natürlichen Aufwuchses.

LEGENDE	
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Reines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 13 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGENZEN	
	Nur Einzelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 13 BauNVO
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB § 13 BauNVO
VERKEHRSLINIEN	
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN	
	Pumpstation § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
GRÜNFLÄCHEN	
	Private Grünflächen: Gehölzpflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Private Grünflächen: Hausgärten § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen: Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhöhen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung von Flächen (z.B. Garagen, Stellplätze) § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN	
	Gebäude Bestand
	Leitung unterirdisch (Wasser)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. **Flächen für Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Garagen und Stellplätze sind ausschließlich auf den dafür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2. **Maßnahmen zum Schutz vor Pflanz- und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf privaten baulichen Flächen sind, wenn es sich um die Brauchwassernutzung / Gartenbewässerung aufgehen und genutzt wird, ein Anschluss an die öffentliche Abwasserkanalisation zum Ausstromen zulassen, wenn die Verdrängung aufgrund ungenügender Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wesentlicher Beeinträchtigungen nicht möglich ist. Die als private Grünfläche "Hausgarten" festgesetzten Grundstücksflächen müssen zu mindestens 90% aus Vegetationsflächen bestehen. Mindestens 10% dieser Flächen sind als Laubbepflanzungen anzulegen.

3. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzten privaten Grünflächen der Biotopdeckungsfläche mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Zusätzlich ist je angefangener 250 m² Bepflanzungsfläche mindestens ein Laubbau anzupflanzen. Bestandsbäume sowie nach Nr. 4.2 gepflanzte Bäume werden anerkannt. Für Gehölzpflanzungen sind Arten der folgenden Planliste zu verwenden:

Laubbäume (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm):
Acer platanoides (Sitzbuche), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Betula pendula (Hängebirke), Cornus betula (Hainbuche), Cornus sanguinea (Hortbeere), Cornus avellana (Hasel), Euonymus europaeus (Pflaumenhecke), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Slehdorn), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarze Holunder), Viburnum opulus (Schneeball).

Sträucher:
Cornus betula (Hainbuche), Cornus sanguinea (Hortbeere), Cornus avellana (Hasel), Euonymus europaeus (Pflaumenhecke), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Slehdorn), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarze Holunder), Viburnum opulus (Schneeball).

Fensterlose Hausfassaden, Giebelwände (außer Wände, die an Nachbargebäuden oder am zugewandten Wohnhaus angebaut sind) und straßenseitige Sitzstühle sind mit mittleren Gehäusen zu begrünen. Es ist mindestens 1 Kletterpflanze je 1 m Mauer-/Wandlänge anzupflanzen und zu unterhalten. Die Begrünung mittels Selbstkletterer oder Ranken ist zulässig, bei Sitzstühlen kann sie auch durch von oben überhängende Anpflanzungen erfolgen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)
Die Dachbedeckung von Gebäuden ist ausschließlich in braunen, dunkelroten oder grauen Farbtönen oder als begrüntes Dach zulässig. Dachgauben sind bis zu einem Drittel der Gesamthöhe zulässig. Für Garagen sind auch begrünzte Flachdächer zulässig.

2. **Gestaltung der Einfriedigungen** (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)
Ständesitz mit Einfriedigungen in einer Gesamthöhe bis 1,2 m über Straßenebene zulässig. Es sind vorrangig naturfarbig imprägnierte Holzstützen zu verwenden. Höhere Einfriedigungen dürfen grundsätzlich nur als in Laubbäumen verlaufende Drahtgitterzäune errichtet werden. Die Wuchshöhe der Hecke muss der Zaunhöhe entsprechen. Bei Zäunen mit zwischen Zaunanker und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einhalten. Mauerwerk ist ausgeschlossen. Hürden ausgenommen sind Trockenmauern.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. **Wasserschutzgebiet**
Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone II der Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Rimbach. Deshalb ist das Abhalten der in der Schutzgebietsverordnung festgesetzten Verbote zu beachten.

2. **Denkmalschutz** (§ 20 HDSchG)
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Stützmauern, Bodenverfaltungen und Fundamente (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette) entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessischen ARCHÄOLOGIE (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.

3. **Pflanzensatzung zur Versorgungspflanzungen**
Bei der Neupflanzung von Bäumen sind bei der Unterscheidung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungspflanzungen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm (Leitlinie und Baumschutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstände und unterirdische Vee- und Entengangsregeln, DIN 1968, DIN 18020, kommunale Koordinationsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen (GW 125) etc.) zu treffen. Bei der Neupflanzung von Versorgungspflanzungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsanbieter zu treffen. Das Merkblatt über Baumstände und unterirdische Vee- und Entengangsregeln der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989, ist zu beachten.

4. **Löschwasserversorgung, Rettungswege**
Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 9 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 Bauanordnungsverordnung (BauNVO). Zur Brandbekämpfung muss gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 48 m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung zur Verfügung stehen. Der Fließdruck in Löschwasseranlagen darf einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten. Im Rahmen der Objektsicherung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücke“ zu beachten.

5. **Bodenschutz, Baugrund, Grundwasser**
Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planung- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände und Hangschichtwasser zu beauftragen. Es liegen keine Informationen über Altstandorte, Abfalldeponierungen, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserstände vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sorgfältige Auflagen (Verfälschung, ungenügender Garb etc.) zu achten. Werden solche Auflagen festgestellt, ist auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinzuweisen, bei umgehender der Regenerungsprobleme Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV / Da 41.5) zu melden. Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Verunreinigung oder Verdichtung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten. Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschlüssen innerhalb des Planungsbereichs sind die Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschritten werden, sondern er ist zuvor abzuschneiden. Für Auffüllungen ist ausschließlich Ausdehnungsfähigkeit zu verwenden. Ein erforderlicher Bodenausschnitt ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird empfohlen, den erdähnlichen Erdaushub möglichst vollständig auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

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

7. **Verbot von Niederschlagswasser**
Eine Verwendung des Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung oder Gartenbewässerung wird empfohlen. Sofern Niederschlagswasser versickert wird, sollen Anlagen zur dezentralen Verdrängung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-W 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Verdrängung von Niederschlagswasser“ angelegt werden. Auf das Merkblatt DWA-W 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ wird ebenfalls hingewiesen. Auf das eventuelle Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Auskunft bzw. Genehmigung erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

8. **Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe für Heizungsanlagen, Solarverwendung**
Die Nutzung der Solaranlage zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen. Zur Minderung schädlicher Umweltauswirkungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationalen Verwendung von Energie wird empfohlen, Holzgebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerable Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen. Erdwärmehöhen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Einzuhalten sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.

9. **Artenschutz**
Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die artenschutzrechtlichen Verbote - insbesondere in Bezug auf Vögel und Fledermäuse - bei Alt-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN	
	Planungshandlungsverordnung (PlanV)
	Baugesetzbuch (BauGB)
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
	Bauanordnungsverordnung (BauNVO)
	Hessische Gemeindeordnung (HGO)
	Hessische Bauordnung (HBO)
in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung aktuellen Fassung.	

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Gemeindevertretung am 20.03.2013

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 06.04.2013

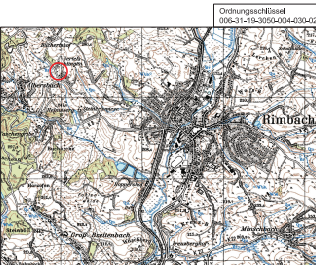
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 15.04.2013 bis 17.05.2013

Bestätigung der beehrten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschriften vom 10.03.2013

Nach der Prüfung der förmlich eingegangenen Stellungnahmen Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 04.07.2013

Die Übermittlung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit den Bebauungsplänen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekannt.

Der Gemeindeverstand der Gemeinde Rimbach, den 1. Juli 2013		Stempel
Rechtskraftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 11. Juli 2013		Stempel



Gemeinde Rimbach

Bebauungsplan "Gertelsklingen - 2. Änderung"

Maßstab:	1:500	Projek-Nr.:	04.017
Datum:	04.07.2013	Plan-Nr.:	5.500
gest.:	SF/US	gest.:	

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64629 Bensheim
Fax: (06251) 8 55 12-0
Fax: (06251) 8 55 12-12
e-mail: info@szh.de
http://www.szh.de