

Textliche Festsetzungen

(Juli 2013)

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gertelsklingen - 2. Änderung“ in der Kerngemeinde Rimbach (Weiler Gertelsklingen) und ersetzen in diesem Bereich die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne vom 15.09.1990 und vom 03.05.2000 (1. Änderung).

Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 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, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf privaten befestigten Flächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern es nicht für die Brauchwassernutzung / Gartenbewässerung aufgefangen und genutzt wird. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist.

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

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

Die als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzten privaten Grünflächen sind flächendeckend mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Zusätzlich ist je angefangener 250 m² Baugebietsfläche mindestens ein Laubbaum anzupflanzen. Bestandsbäume sowie nach Nr. A.2 gepflanzte Bäume werden angerechnet.

Für Gehölzpflanzungen sind Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Laubbäume (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm):

Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Betula pendula (Hängebirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Walnuss), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Obstbäume heimischer Arten und Sorten.

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball).

Fensterlose Hausfassaden, Garagenwände (außer Wände, die an Nachbargrenzen oder am zugehörigen Wohnhaus angebaut sind) und straßenseitige Stützmauern sind mit kletternden Gehölzen zu begrünen. Es ist mindestens 1 Kletterpflanze je lfm Mauer-/ Wandlänge anzupflanzen und zu unterhalten. Die Begrünung mittels Selbstklimmer oder Rankhilfen ist zulässig, bei Stützmauern 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 Dacheindeckung von Gebäuden ist ausschließlich in braunen, dunkelroten oder grauen Farbtönen oder als begrüntes Dach zulässig. Dachgauben sind bis zu einem Drittel der Gesamtfirstfläche zulässig.

Für Garagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

2. Gestaltung der Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Straßenseitig sind Einfriedungen in einer Gesamthöhe bis 1,2 m über Straßenhöhe zulässig. Es sind vorrangig naturfarbig imprägnierte Holzzäune zu verwenden. Höhere Einfriedungen dürfen straßenseitig nur als in Laubhecken verlaufende Drahtgitterzäune errichtet werden. Die Wuchshöhe der Hecke muss der Zaunhöhe entsprechen.

Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Trockenmauern.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III der Wassergewinnungsanlage der Gemeinde Rimbach, Ortsteil Albersbach. Auf die Einhaltung der in der Schutzgebietsverordnung festgesetzten Verbote wird hingewiesen.

2. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Es wird 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 Denkmalschutz-

behörde 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. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

Bei der Neupflanzung von Bäumen sind bei der Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm (Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, DIN 1998, DIN 18920, kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen (GW 125) etc.) zu treffen.

Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989, ist zu beachten.

4. Löschwasserversorgung, 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).

Zur Brandbekämpfung muss gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus der öffentlichen Trinkwasserleitung zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten.

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

5. Bodenschutz, Baugrund, Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände und Hangschichtenwasser zu beauftragen.

Es liegen keine Informationen über Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV / Da 41.5) zu informieren.

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 abzuschleppen. 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.

6. Stellplatzsatzung

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

7. Verwenden von Niederschlagswasser

Eine Verwendung des Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung oder Gartenbewässerung wird empfohlen.

Sofern Niederschlagswasser versickert wird, sollen Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ angelegt werden. Auf das Merkblatt DWA-M 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 als Heizenergieträger, 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. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

Erdwärmebohrungen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Einzelheiten 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 Abriss-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zu beachten.



**Gemeinde
Rimbach**

Bebauungsplan „Gertelsklingen - 2. Änderung“ im Ortsteil Rimbach



Begründung

Juli 2013

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Situation und Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung.....	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	3
I.1.3	Planungsvorgaben.....	3
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	5
I.1.5	Erschließungsanlagen	5
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	6
I.1.7	Bodenschutz / Altlasten / Grundwasserschutz	7
I.1.8	Denkmalschutz	7
I.1.9	Energiewende / Klimaschutz.....	7
I.1.10	Landwirtschaft	8
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
I.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
I.2.3	Sonstige Festsetzungen und auf das Gebiet anzuwendende Regelungen..	9
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	9
II.	Belange von Natur und Landschaft.....	10
III.	Planverfahren und Abwägung	10

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Rimbach beabsichtigt, im Ortsteil Rimbach eine kleinflächige Siedlungsentwicklung im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung „Gertelsklingen“ zuzulassen. In diesem Bereich soll die Baulücke zwischen dem Anwesen „Gertelsklingen 18“ und der Pumpstation der Gemeinde auf dem Flurstück 75/5 (Flur 20) geschlossen werden. Die baurechtlich genehmigte Garage auf dem angrenzenden Flurstück 2/2 wird zur planungsrechtlichen Sicherung in den Geltungsbereich der Änderung aufgenommen.

Das Wohnbaugrundstück „Gertelsklingen 9“ wird als Wohngebäude von einem Tierarzt genutzt. Um die zulässige Freiberufliche Tätigkeit auszuüben, ist die Erweiterung um einen Praxisraum, der vorwiegend der Unterbringung von Arznei- und Arbeitsmitteln dient, geplant. Aufgrund der Hanglage können über dem Praxisraum die erforderlichen Stellplätze in einer Garage entstehen. Kundenverkehr ist von der Erweiterung nicht zu erwarten, da nur Großtiere vor Ort bei Tierhaltern behandelt werden. Insofern ist eine Verkehrsbelastung nicht gegeben.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der geplanten Wohnbebauung sowie der Nutzungserweiterung (Tierarztpraxis) geschaffen werden.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

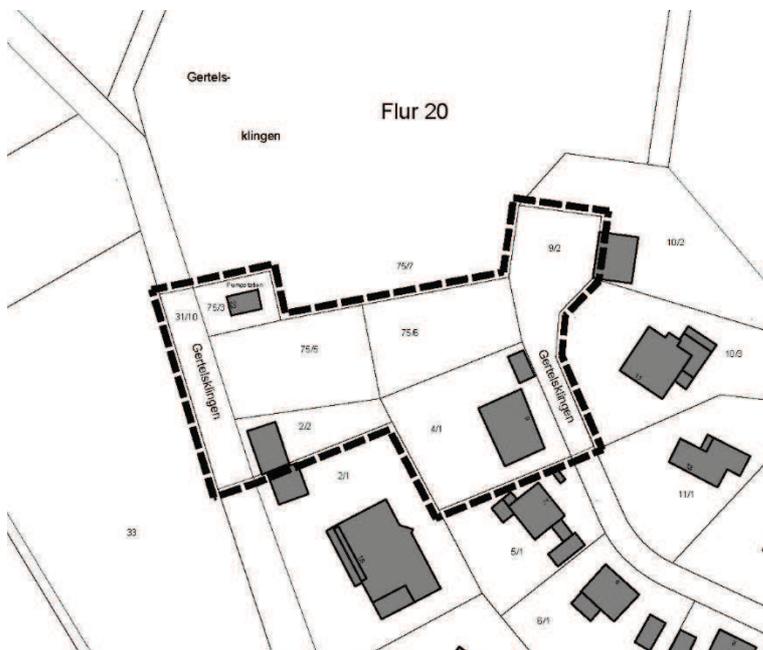


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gertelsklingen - 2. Änderung“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Rimbach: Flur 20, Flurstücke Nr. 2/2, Nr. 4/1, Nr. 9/2 teilweise, Nr. 31/10 teilweise, Nr. 75/3, Nr. 75/5 sowie 75/6 (siehe Abbildung 2 folgende Seite).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,27 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist der bestehende Weiler "Gertelsklingen" als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Auf Grund der geringen Flächengröße ist die Arrondierung des Ortsrandes regionalplanerisch nicht von Belang.

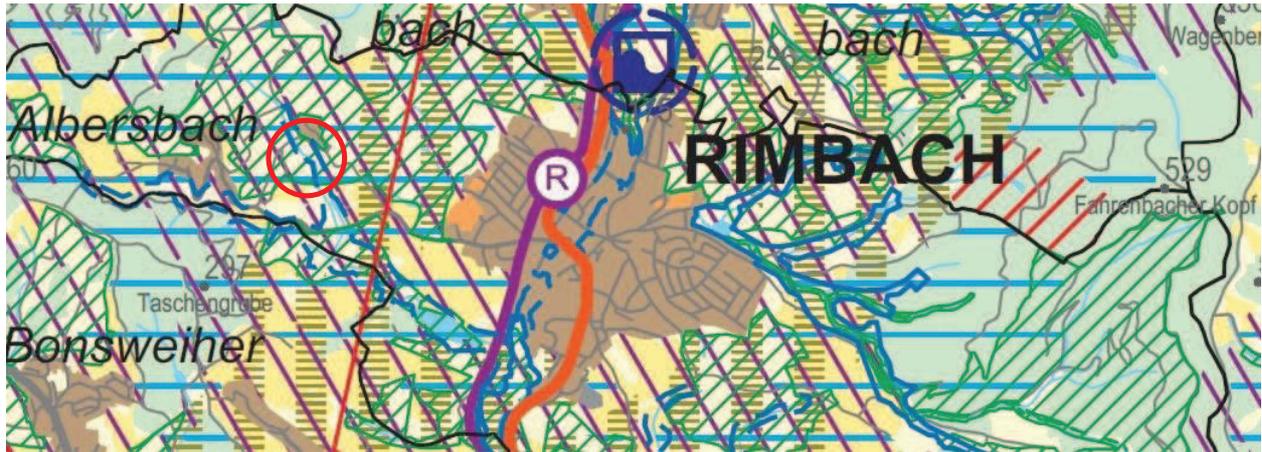


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Süd Hessen 2010

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rimbach sind die bebauten Grundstücke "Gertelsklingen 9 und 18" als Wohnbaufläche sowie die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksteile als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Das ebenfalls im FNP dargestellte Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Odenwald“ ist inzwischen aufgehoben. Die Flächen für die Landwirtschaft sind zusätzlich als geschütztes Biotop dargestellt. Die vorhandene Pumpstation ist durch ein Symbol gekennzeichnet.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren formal nicht erforderlich, sondern kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Anpassung auf dem Wege der Berichtigung im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten, d.h. Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht erkennbar.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III der Wassergewinnungsanlage der Gemeinde Rimbach, Ortsteil Albersbach.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Weilers Gertelsklingen. Das dortige Wohngebiet ist durch eine lockere Einzelhausbebauung auf relativ großen Grundstücken geprägt. Die Gebäude in der Umgebung sind in ein- und zweigeschossiger Bauweise errichtet.

Bei der Pumpstation (Gertelsklingen 22) handelt es sich um ein kleines Gebäude mit Pultdach.

Die für die geplante Neubebauung vorgesehene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Wiese bzw. Pferdeweide genutzt. Auf dem Flurstück 75/6, welches im ursprünglichen Bebauungsplan als "Verkehrsgrün" festgesetzt ist, befinden sich mehrere Gehölze (überwiegend Nadelbäume). Der Gehölzbestand setzt sich in südlicher Richtung bis zur Straße fort.



Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die beiden Baugrundstücke sind durch die vorhandene Straße „Gertelsklingen“ erschlossen. Ein zusätzlicher Ausbau der Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.

Der durch die Ausweisung des neuen Bauplatzes sowie der Erweiterung auf Flst. 75/6 hervorgerufene zusätzliche Verkehr ist als unwesentlich zu beurteilen und kann ohne zusätzliche Maßnahmen vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen um die Hausanschlüsse für die Neubebauung erweitert werden.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Straße „Gertelsklingen“. Die geplanten Vorhaben sind an das Trinkwassernetz anzuschließen. Der Trinkwasserverbrauch wird durch den Bebauungsplan nur geringfügig zunehmen und ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde Rimbach abgedeckt.

Der Aspekt des schonenden Umgangs mit Trinkwasser ist durch die einschlägige Gesetzgebung sowie Regelwerke und Verordnungen bereits umfassend bestimmt. Ein ergänzender Festsetzungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplanes für nur ein Neubaugrundstück wird nicht gesehen.

Insgesamt ergeben sich aus Sicht der Gemeinde Rimbach aufgrund des geringen Umfangs der Siedlungserweiterung für die wasserwirtschaftlichen Belange keine planerisch zu bewältigenden Konflikte.

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 im angrenzenden Siedlungsgebiet und kann im Rahmen der 300-m-Regel über das bestehende Wasserleitungsnetz sichergestellt werden.

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

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

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III der Wassergewinnungsanlage der Gemeinde Rimbach, Ortsteil Albersbach. Auf die Einhaltung der in der Schutzgebietsverordnung festgesetzten Verbote wird hingewiesen.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

I.1.6.5 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erhöht. Zur Minimierung der Auswirkungen der zusätzlichen Bodenversiegelung wird die Versickerung des auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt.

I.1.6.6 Abwasser

Der zusätzlich geplante Bauplatz sowie die Erweiterung des baulichen Bestands sind durch Hausanschlüsse an die Kanalisation in der Straße „Gertelsklingen“ anzuschließen. Die Zunahme des Abwasseranfalls durch die Planung ist vernachlässigbar.

Das im Planbereich anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Die Grundstücke weisen hierfür ausreichende Freiflächen auf.

Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Niederschlagwasser aus Bereichen, die starker Verschmutzung unterliegen, ist als Abwasser über die öffentliche Abwasseranlage abzuleiten.

I.1.6.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

I.1.7 Bodenschutz / Altlasten / Grundwasserschutz

Der Gemeinde Rimbach liegen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Auch aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher 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.

I.1.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung sind der Gemeinde Rimbach keine Kulturdenkmäler nach § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) bekannt. Bodenfunde aus dem Plangebiet sind ebenfalls 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 hessischen ARCHÄOLOGIE - Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss / Glockenbau, 64283 Darmstadt, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

I.1.9 Energiewende / Klimaschutz

Die Belange der Energiewende und des Klimaschutzes werden durch den vorliegenden Bebauungsplan im Vergleich zu anderen Bauleitplänen der Kommune nur unwesentlich betroffen. Der Umfang der Planung lässt verschiedene Maßnahmen (z.B. zur zentralen Wärmeversorgung des Plangebietes) ausscheiden.

Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV), die sich voraussichtlich Anfang 2013 erneut verschärfen werden, sind seitens der Bundesregierung unter Abwägung klimatischer, wohnungswirtschaftlicher und wirtschaftlicher Belange beschlossen und befinden sich ständig in der Anpassung an sich verändernde Randbedingungen. Eine darüber hinaus gehende Regelung auf kommunaler Ebene erscheint nicht erforderlich.

I.1.10 Landwirtschaft

Ein Teil der Erweiterungsfläche wird bislang landwirtschaftlich (Grünland, Weide) genutzt. Da keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen für Kompensationsmaßnahmen beansprucht und die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen weiterhin ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt werden können, bestehen aus Sicht der Landwirtschaft unter dem Aspekt der maßvollen Arrondierung der Siedlungsfläche keine Bedenken bestehen¹.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „Reines Wohngebiet“ (WA) nach § 3 BauNVO festgesetzt. Eine Einschränkung von im WR ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 3 Abs. 3 BauNVO) wird analog zum Ursprungsplan sowie der 1. Änderung nicht vorgenommen.

Die im Geltungsbereich der 2. Änderung geplante Nutzung einer Tierarztpraxis (Gertelsklingen 9) ist durch § 13 BauNVO abgedeckt. Demnach sind in reinen Wohngebieten Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, zulässig. Für die Berufsausübung dürfen somit nicht alle Räume und somit das Gebäude als Ganzes in Anspruch genommen werden.

Nach gängiger Kommentierung und Rechtsprechung zählen zu den freien Berufen z.B. Tierärzte und sonstige Ärzte, Rechtsanwälte, Notare, Steuerberater, Architekten, Heilpraktiker. Als ähnliche Berufe kommen z.B. Masseur, Fußpfleger, Hebamme in Betracht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie in den bisherigen Bebauungsplänen über eine absolute Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) begrenzt.

Das neue Baugrundstück WR 1 hat eine Größe von ca. 343 m². Bei einer festgesetzten max. Grundfläche von 150 m² ergibt sich rechnerisch eine GRZ von 0,43. Bei dem Baugrundstück WR 2 ergibt sich eine GRZ von 0,46. Die Überschreitung der Obergrenze nach § 17 (1) BauNVO von GRZ 0,4 für Reine Wohngebiete ist jedoch gerechtfertigt, da besondere städtebauliche Gründe hierfür vorliegen. Die Obergrenzen nach § 17 (1) BauNVO dienen insbesondere der Sicherung eines ausreichenden Freiflächenanteils auf dem Baugrundstück. Dieser Freiflächenanteil wird im vorliegenden Bebauungsplan jedoch durch Festsetzung privater Grünflächen auf dem Baugrundstück gesichert, so dass eine geringfügige Überschreitung der Obergrenzen auf dem verbleibenden bebaubaren Grundstücksteil angemessen ist.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt, da durch die Festsetzung der privaten Grünflächen sowie der Abstände der Baugrenzen zu Nachbargrundstücken eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen gewährleistet wird.

Durch die geringfügige Überschreitung sind erkennbar auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vorhanden, da im Bebauungsplan gerade durch die Festsetzung der privaten Grünflächen in Verbindung mit den entsprechenden Pflanzfestsetzungen der Gartencharakter des Wohngebiets erhalten bleibt.

¹ Stellungnahmen der Fachstelle Landwirtschaft beim Kreis Bergstraße vom 15.05.2013

Die Bedürfnisse des öffentlichen Verkehrs werden nicht beeinträchtigt, da auf den Grundstücken die erforderlichen Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt werden und die bestehenden Erschließungsstraßen ausreichend bemessen sind.

Insgesamt ist die geringfügige Überschreitung der GRZ-Obergrenze von 0,4 durch Festsetzungen von privaten Grünflächen (Hausgärten) sowie zusätzlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ausgeglichen.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der Topografie des anstehenden Geländes, der charakteristischen benachbarten Bebauung im Gebiet sowie der geltenden baugestaltungsrechtlichen Satzung der Gemeinde Rimbach. Aus diesem Grund werden die maximal zulässige Traufwandhöhen (TWH), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Dachneigung (vgl. Kapitel I.2.3) entsprechend begrenzt.

I.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung wird analog zu den bisherigen Festsetzungen im Baugebiet eine Bebauung mit Einzelhäusern in offener Bauweise festgesetzt, da Doppel- und Reihenhäuser als verdichtete Bauform sich hier am Ortsrand städtebaulich nicht in das bestehende Baugebiet einfügen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Dabei sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Baufenster sowie in gesondert festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig, wodurch insbesondere die hinteren Grundstücksflächen von diesen Nutzungen freigehalten werden sollen (Einbindung in das Ortsbild, Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch lange Zufahrten).

I.2.3 Sonstige Festsetzungen und auf das Gebiet anzuwendende Regelungen

Die vorhandenen Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Zur Einbindung der geplanten Bebauung in die angrenzende freie Landschaft sowie als Ersatz für die Inanspruchnahme von Gehölzen wird entlang der Nordgrenze eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen festgesetzt.

Die Grundstücksfreiflächen werden analog zu den bisherigen Planfestsetzungen als private Grünfläche festgesetzt, um die bisherige Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten.

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern in Anlehnung an die Bestandsbebauung auf einen Bereich von 27° bis maximal 45° festgesetzt. Als Dachform werden als ortstypisch nur Sattel- und Walmdächer zugelassen. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

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

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

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

II. Belange von Natur und Landschaft

Im Verfahren nach § 13 a 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.

Die erforderliche Durchgrünung des Plangebietes wird durch Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie durch Festsetzung von privaten Grünflächen gesichert. Hierzu wird ergänzend eine Artenliste für Baumanpflanzungen festgesetzt, um eine standortgerechte Bepflanzung zu gewährleisten. Zusätzlich wird eine Begrünung von fensterlosen Wandflächen vorgeschrieben.

Allgemein ist in Anlehnung an das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschern und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Jederzeit zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Die Verbotstatbestände des BNatSchG in Bezug auf den Artenschutz sind auch bei Form- und Pflegeschnitten zu beachten.

Der Gemeinde liegen keine konkreten Informationen oder Anhaltspunkte über geschützte Arten im Plangebiet vor. Aufgrund der im Bereich der geplanten Baugrundstücke bisherigen Nutzung ist auch nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen. Daher wird auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplanverfahren verzichtet.

Es ist nicht zu erwarten, dass der Bebauungsplan wegen eines Verstoßes gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG vollzugsunfähig ist. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach hat in ihrer Sitzung am 20.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gertelsklingen - 2. Änderung“ im Ortsteil Rimbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 06.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich um eine kleinflächige Siedlungserweiterung als Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet. Die Überplanung von angrenzenden kleineren Außenbereichsflächen kann als Innenentwicklungsmaßnahme eingeordnet werden, wenn diese - ähnlich wie bei Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB - durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13 a 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. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete) vor. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben.

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

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in der Zeit vom 15.04.2013 bis einschließlich 17.05.2013, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 06.04.2013 hingewiesen wurde.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.04.2013 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 17.05.2013 gegeben.

Die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingehenden Stellungnahmen wurden der Gemeindevertretung zur weiteren Beschlussfassung über den Verfahrensfortgang vorgelegt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.07.2013 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gertelsklingen“ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB als Satzung beschlossen.