

Planungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 BauGB)

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

— Grenze unterschiedlicher Bau- bzw. Freiflächenutzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO) "Altenheim"

Seniorenzentrum  
Überwiegend Pflegeheim mit teilstationären  
Angeboten und zugehörigen Einrichtungen

GR max. 1.850 qm: Grundfläche höchstens 1.850 qm  
GF max. 4.000 qm: Geschosfläche " 4.000 qm

Z max. I : Höchstens ein Vollgeschoss  
Z max. III : Höchstens drei Vollgeschosse

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.

Stellung der baulichen Anlagen

↔ Hauptfährstrichtung der Gebäudeteile

St Stellplatzflächen  
Zufahrt von Erikastraße-  
Grünflächen, privat-  
Gartenanlage-

Gehweg  
öffentlich-

Grundstückseinfahrt

Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

Erhalt von Einzelbäumen und Baumgruppen

Erhalt von Heckenbeständen

○ Anpflanzung von Bäumen

Schutz von Versorgungsanlagen und -leitungen

Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen haben. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind Schutzmaßnahmen erforderlich.

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

Das 3. Gesch. ist überwiegend als Dachgeschoss mit Mansarddach auszubilden. Dachaufbauten als Einzelgauben in stehenden Formaten sind zulässig. Es sind kleinteilige Dachdeckungsmaterialien in roter Tönung zu verwenden. Flachdächer sind zu begrünen, wobei die Substratdicke mindestens 15 cm betragen muß.

Die Geschosshöhen dürfen über OK Gehweg höchstens betragen:

Geschos./ Höhe/ Dachneigung

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Dachgeschoss (III) | 18°-20° |
| II                 | 75°     |
| I                  | 6,0 m   |
|                    | 3,0 m   |

Die Traufwandhöhe des II. Geschosses beträgt maximal 6,0 m über OK Gehweg. Die Firsthöhe beträgt maximal 12,0 m über OK Gehweg; ausgenommen Dachaufbauten für Aufzugtechnik.

Fensterfronten sind in stehende Formate zu gliedern. Die Außenwände sind als heller Putz in der Skala gelb-beige-grau-weiß zu gestalten. Müllsammelplätze sind im Gebäude zu integrieren oder abzudecken und zu begrünen.

Hinweis gem. § 5 HENatG

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

Hinweis gem. § 2 BauVorlVO

Die Einhaltung der Festsetzungen des Plans ist als verbindlicher Bestandteil des Bauantrags im Freiflächenplan zeichnerisch und rechnerisch nachzuweisen. Sie werden Auflagen der Baugenehmigung. Die Durchführung ist der Bauaufsicht zu melden und wird bei der Schlußbesichtigung geprüft.

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

Schutz der Landschaft durch Verminderung des Wasserabflusses

Die Dachflächen sind in Regenrückhalteanlagen mit einem Mindestvolumen von 100 l/qm Dachfläche zu entwässern. Das gesammelte Wasser kann als Brauchwasser genutzt werden. Der Überlauf ist direkt in den benachbarten Vorfluter einzuleiten. Die Höchstgrenze überbaubarer Fläche schließt alle zu entwässernden Grundstücksflächen ein. Flächenbefestigungen mit seitlicher Versickerung sind zusätzlich möglich; sie sind auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze sind durch seitliche Versickerung zu entwässern.

Vorrangig sind durchlässige Wegedecken, wie (großfugiges) Pflaster, Kiesdecken etc. zu verwenden.

Erhalt von Gehölzbeständen

Der zum Erhalt festgesetzte Baum- und Heckenbestand ist zu schützen und langfristig zu unterhalten.

Anpflanzung von Gehölzen

Die im Plan zur Anpflanzung festgesetzten Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 16-18 cm haben und Hochstämme sein. Es ist ausschließlich eine der folgenden Arten zu verwenden:

Fraxinus spec., Eschenarten; Acer platan., Spitzahorn, grünlaubige Arten, Quercus robur, Stieleiche; Ulmus var. Robusta, Ulmenarten/resistent.

Zusätzliche Baumpflanzungen anderer Arten sind zulässig.

Die Vorgartengestaltung erfolgt überwiegend durch bodendeckende Laubgehölze. Gruppenweise Gehölze im Vorgartenbereich müssen folgender Artenauswahl entsprechen:

Syringa, Viburnum, Rosa (Strauch), Sambucus, Sorbus, Carpinus, Crataegus, Prunus. (Flieger, Schneeball, Strauchrose, Holunder, Eberesche, Hainbuche, Dorn, Kirscharten)

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Gebäudeteile

Die als "Grünfläche, privat" festgesetzte Fläche ist ausschließlich als gärtnerische Fläche zu gestalten bzw. zu erhalten. Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist zu mindestens 60% als gärtnerische Fläche zu gestalten. Terrassenflächen o.ä. über 30 qm sind durch Berankung von Pergolen o.ä. zu begrünen.

Sichtschutzblenden sowie Außenwände mit geringerem Fensteranteil sind mit Klettergehölzen zu begrünen. Es sind mindestens 10% der gesamten Außenwandlänge des Gebäudes mit 1 Klettergehölz je lfm zu bepflanzen. Zäune dürfen ausschließlich in mindestens gleichhoher Strauchpflanzung verlaufen; Einfriedigungsmauern sind mit Klettergehölzen zu begrünen.

Das Anzeigeverfahren nach § 11, Abs. 3 BauGB, wurde durchgeführt. Die Verstärkung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verf. vom 8.5.94  
Rz. 11/34-64 d. 04/01 - Rimbach 24-  
R.P. Darmstadt  
i.R. Strauch (Siegel)

Planverfahren

Aufstellung durch die  
Gemeindevertretung  
(§ 2 (1) BauGB)

am: 25.10.89

(Gemeindevorstand/Bürgermeister)

Bekanntmachung der  
Bürgerbeteiligung  
(§ 3 (1) BauGB)

im: Odw. Zeitung/  
Südh. Post  
am: 03.11.89

(Gemeindevorstand/Bürgermeister)

Bürgerbeteiligung  
(§ 3 (1) BauGB)

von: 14.11.  
bis: 14.12.89

(Gemeindevorstand/Bürgermeister)

Entwurfs- und  
Offenlegungsbeschluss  
durch die  
Gemeindevertretung  
(§ 3 (2) BauGB)

am: 30.05.90

(Gemeindevorstand/Bürgermeister)

Bekanntmachung der  
öffentlichen  
Auslegung  
(§ 3 (2) BauGB)

im: Odw. Zeitung/  
Südh. Post  
am: 15.06.90

(Gemeindevorstand/Bürgermeister)

Öffentliche  
Auslegung  
(§ 3 (2) BauGB)

von: 25.06.  
bis: 23.07.90

(Gemeindevorstand/Bürgermeister)

Satzungsbeschluss  
durch die  
Gemeindevertretung  
(§ 10 BauGB)

am: 23.1.94

(Gemeindevorstand/Bürgermeister)

Bekanntmachung nach  
Durchführung des  
Anzeigeverfahrens  
(§ 12 BauGB)

im: "OZ" u. "Südp."  
am: 31.5.94

(Gemeindevorstand/Bürgermeister)

Rechtsverbindlichkeit  
der Satzung

am: 31.5.94

(Gemeindevorstand/Bürgermeister)

006-31-19-3050-004-031-00

GEMEINDE  
RIMBACH  
KREIS BERGSTRASSE

BEBAUUNGSPLAN  
MIT  
LANDSCHAFTSPLAN

ALTENHEIM  
RIMBACH

M. 1: 500

HANS DORN  
LANDSCHAFTS-  
ARCHITEKT BDLA  
HOLBEINSTR.17  
6000 FRANKFURT

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

12.11.90