

GEMEINDE RIMBACH BEBAUUNGSPLAN „SPORTZENTRUM“ 2.ÄNDERUNG mit integriertem Landschaftsplan

für die Flurstücke: Gemarkung Rimbach, Flur 16, Nr. 78/104, 78/106, 78/107, 78/103 teilweise

Das Anzeigungsverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechten vorbestehenden wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 18. Juli 1996
Az.: IV/34.64.04/04- Rimbach 20
im Auftrag
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT



Der Bebauungsplan besteht aus: 2 Blatt Planteil im Maßstab 1 : 500 mit textlichen Festsetzungen

PLANVERFAHREN

Aufstellung:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 13. Dez. 1995 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen:

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach



Bürgermeister
Unterschrift

Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 12. Feb. 1996 bis zum 12. März 1996 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach



Bürgermeister
Unterschrift

Beschluss:

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan am 12. März 1996 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach



Bürgermeister
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 30. Juli 1996 rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach



Bürgermeister
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. 5 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 468)
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionsförderungs- 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 1984 (GVBl. I, S. 775)
- die Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 127), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- 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 1. Juni 1984 (GVBl. I, S. 476, 566)

LEGENDE

(nach Planzeichenverordnung von 1990 - PlanV 90, BGBl. 1991, I, S. 58)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 Abs. 1-3 BauVO
	Anpflanzen/Erhaltung Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Anpflanzen/Erhaltung Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Einfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Zweckbestimmung: Abwasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Vorschlag Grundstücksteilung	

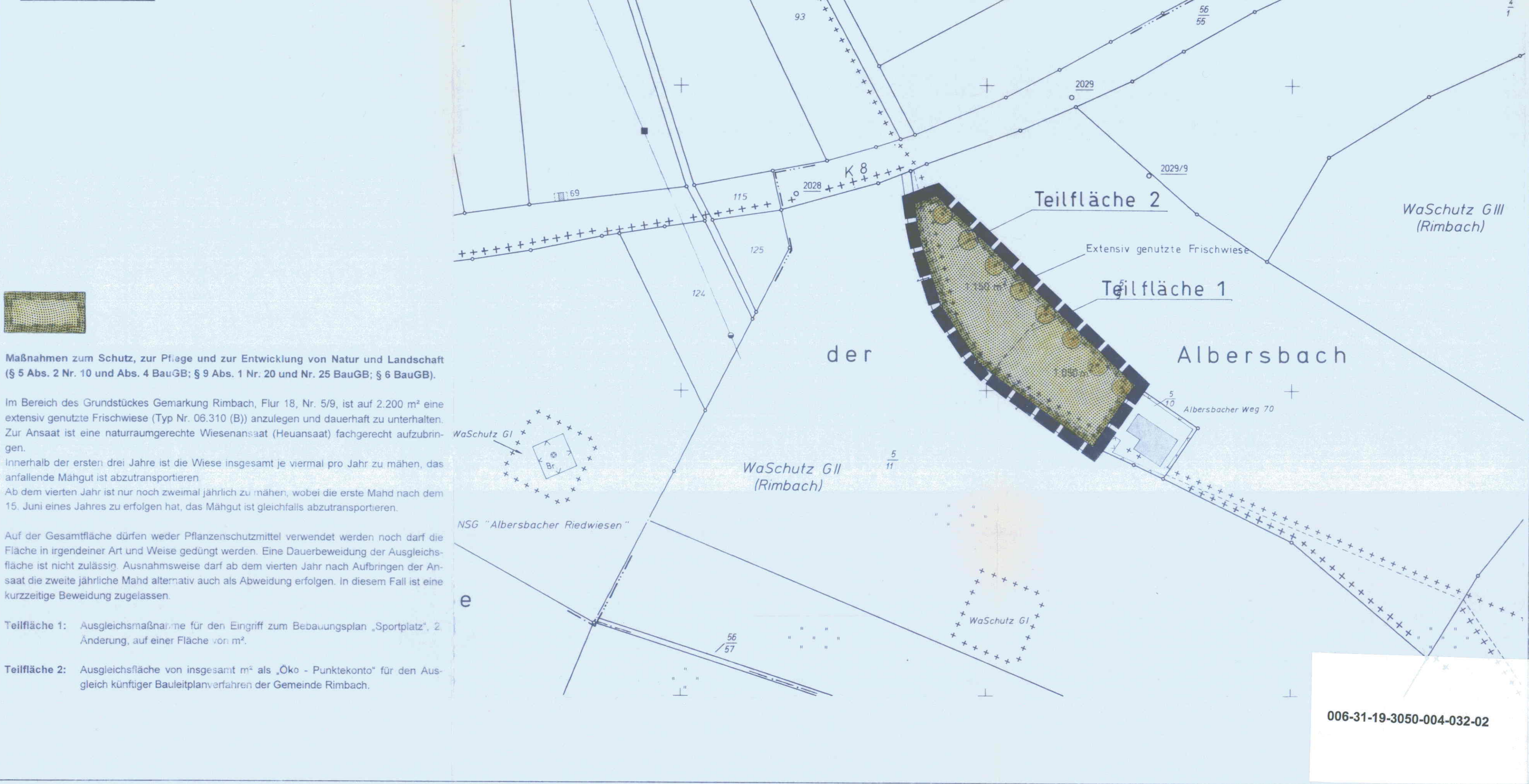
1) Die neu anzupflanzenden Bäume werden durch die Zeichnung in der Anzahl festgelegt, können innerhalb der Fläche aber vom eingezeichneten Standort abweichend verschoben werden.

Nutzungsschablone

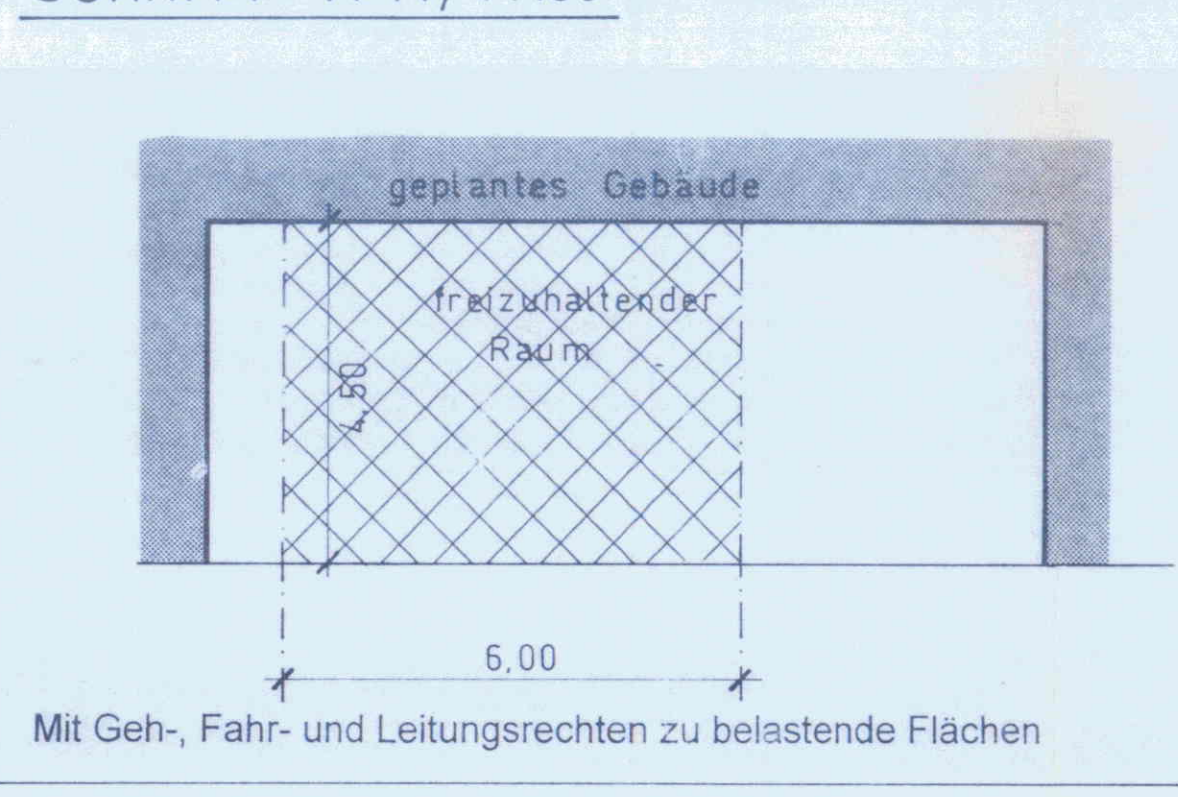
Kennziffer	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse	Dachform Dachneigung	TW ¹⁾	max. Höhe baulicher Anlagen ²⁾
1	GE Gewerbegebiet (§ 9 BauGB)	geschlossen	max. 11	0,8 9,0	freigelegt	11,00 12,50

1) TW¹⁾ = Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt
2) max. Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauVO in m über Bezugspunkt
Bezugspunkt = Straßenoberkante in Straßenmitte an im Plan dargestellter Stelle

INSELPLAN



SCHNITT A-A, 1:100



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im B-Plan „Sportzentrum“, 2. Änderung zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücke, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB werden durch die Plandarstellung festgelegt. In Ergänzung hierzu werden folgende Festsetzungen getroffen.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen können durch Bauteile geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 5,0 m sind. Überschreitungen an Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauVO unzulässig (§ 12 (6) und § 23 (6) BauVO). Stellplätze und Garagen sind ausschließlich an den dargestellten Standorten sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 12 (6) BauVO).

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (Kennziffer 1) werden nach § 9 (3) Nr. 1 BauVO Wohnungen für Arbeits- und Betriebszwecke sowie für Betriebsanlässe und Betriebszwecke ausnahmsweise zugelassen. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 9 (3) Nr. 2 BauVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 9 (3) Nr. 3 BauVO) sind unzulässig.

Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (4) BauVO

Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Bauferiens oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Bei Pflanzungen an den im B-Plan dargestellten Standorten sind für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grünflächen, folgende standortgerechte Gehölze zu verwenden:

Baumarten:
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Alnus glutinosa Schwarz-Ele
Carpinus betulus Hainbuche
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Prunus avium Vogelkirsche
Quercus sessilis Traubeneiche
Salix fragilis Bruch-Weide
Tilia cordata Winterlinde

Sämtliche Baumpflanzungen sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10/16 cm zu pflanzen. Baumbreihen und -gruppierungen sollen gleichartig angelegt werden.

Straucharten:
Corylus avellana Hasel
Hedera helix Efeu
Ligustrum vulgare Liguster
Rubus caesius Kratzbeere
Rubus fruticosus Brombeere
Rubus idaeus Himbeere
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Traubenholunder

Straucher, Heister oder Büsche müssen mindestens zweimal gepflanzte Qualitäten sein.

Wandbegrünungen:

Wandflächen über 20 m² mit keinen oder nur untergeordneten Tür- und Fensteröffnungen sind, soweit mit der Gebäudegestaltung vereinbar, durch geeignete Kletterpflanzen zu begrünen. Sofern erforderlich sind Kletterhilfen anzubringen. Hierfür geeignete Arten sind:

Clematis vitalba Walrebe
Lonicera caprifolia Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata Veilchen
Hydrangea corymbosa diverse Kletterrosen

Einfriedigungen:

Als Einfriedigung sind Stabgitter- oder Maschenzaune bis zu einer Höhe von 1,75 m zugelassen. Diese Zaune müssen mindestens einseitig zum öffentlichen Raum hin mit einer Pflanzung, bestehend aus standortgerechten Hecken entsprechend der Festsetzung Nr. A3, oder mit Kletterpflanzen gemäß Festsetzung Nr. A3.1, begrünt sein.

Weitere Pflanzfestsetzungen:

Pro 4 Park- oder Stellplätze ist mindestens ein großkröniger Laubbau so zu pflanzen, daß die Stellplätze beschattet werden. Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4 m² groß sein.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Bauarbeiten, zu bewahren (DIN 18202, Schutz von Bäumen). Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauarbeiten unzumutbar erschwert wird, und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle durch angemessene Ersatzpflanzungen Setze getragen wird.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

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

Aussagen über die Dachform werden nicht getroffen. Dachbauten sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 5,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe aber Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Dachlänge auftragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Giebeltyp (z.B. Schräpp-, Spitz-, Satteldach) zulässig. Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Geeignete Dachflächen sind vorzugsweise nach Süden auszurichten um eine mögliche Solarenergienutzung zu optimieren.

Befestigte Flächen sind vorzugsweise mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breitenplatten oder anderen versickerungsfähigen Materialien) auszubilden oder selbst in Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATVA 138 zu entwässern. Flächen im Gewerbegebiet, die starker Verschmutzung unterliegen, sind in die Kanalisation zu entwässern.

Für die Gebäudeaußenwände sind Farben von Weiß bis Hellgrau zulässig. Die Farbe darf nur durch Mischen von Weiß und Schwarz entstehen. Andere Farben sind (z.B. zur Gestaltung oder Werbung) an den Fassaden nur mit einem Flächenanteil von maximal 10 % zulässig.

Bei Verwendung von Holz zur Fassadengestaltung sind für Holzbauteile zusätzlich zu Weiß bis Hellgrau alle Brauntöne zulässig.

Beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, dürfen eine Größe von 1,00 * 0,01 m nicht überschreiten und sind nur unterhalb der Firsthöhe des jeweiligen Werbetreibers zulässig. Unbeleuchtete Werbeschilder dürfen eine maximale Größe von 2,00 * 0,01 m nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr oder angrenzende Nutzungen ausgehen. Störungen der natürlichen Umgebung durch beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

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

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind Mauern zur Herstellung von Geländeverengungen, Rampen etc.

Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschenzaune) bis zu einer Höhe von 1,75 m sind zulässig. An die Zäune sind mindestens einseitig zum öffentlichen Raum hin, mit Ausnahme der Tor- und Türröffnungen, Hecken entsprechend Festsetzung Nr. A3 sowie mit sonstigen geeigneten Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 0,80 m anzupflanzen.

Zäune mit einer Höhe von bis zu 90 cm sind mindestens 0,50 m von Grenzen zu öffentlichen Flächen abzurufen. Bei Zäunen über 0,80 m beträgt dieses Maß 1,30 m.

Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Straßeneinmündungen dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

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

Der Anteil wasserdurchlässiger Flächen ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Befestigte Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitenplatten oder Schotterrasen) auszubilden. Low-Stellplätze sind entsprechend auszubilden, sofern nicht erhebliche Verschmutzungen zu erwarten sind.

Bei zu erwartenden erheblichen Verschmutzungen sind Low-Stellplätze in die Kanalisation zu entwässern.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (private Grünflächen) § 87 (1) Nr. 5 HBO

Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen Grundstücke sind zu mindestens 10 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 100 m² Grünfläche ist ein Baum gemäß Festsetzung Nr. A 4 zu pflanzen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bei den Bepflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarschaftsgesetz zu beachten. Zeichnerisch festgesetzte Grünflächen werden zu dieser Festsetzung angerechnet. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind Zufahrten und Zuwege in erforderlicher Breite zulässig, sofern die dadurch entfallende Grünfläche einseitig innerhalb der überbaubaren Fläche nachgewiesen wird.

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

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), 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 Naturschutz vom April 1994 (Neuaufgabe) getroffen werden.

Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen ist nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches in den Grünflächen zu versickern. Die Anlage eines Misch- oder Trennsystems wird empfohlen. Entsprechende Maßnahmen sind nach dem Hessischen Wasser-Gesetz (H-WG) erlaubt.

Hinweise

Versorgungsleitungen

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

Es wird bewirkt, daß die Bebauung der Fläche auf Grund mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.

DER LANDRAT DES KREISES BENSHEIM

IM AUFGABE

006-31-19-3050-004-032-02