



Textliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F.d. Bekanntmachung v. 08.12.1986 (BGBl. I S. 2531), in Verbindung mit den Vorschriften der Bau-nutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F.v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) und der Flanzeneinverordnung -FlanzVO- v. 30.07.1981 (BGBl. I S. 833) sowie § 118 Abs. 4 der Hessischen Bauordnung -HBO- i.d.F.v. 16. Dez. 1977 (Letzte Änderung vom 30. Juli 1979).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen
Gem. § 9 BauGB i.V.m. den Vorschriften der BauNVO.

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB sowie §§ 15, 5, 6, 12, 13, 14 und 15 BauNVO)

2.1.1 MD - Dorfgebiet gem. § 9 BauNVO
Unzulässig sind:
- Abs. 2 Nr. 4
- Abs. 2 Nr. 5
- Abs. 2 Nr. 6
- Abs. 2 Nr. 7
- Abs. 2 Nr. 9
- Vergnügungsstätten gem. § 5 Abs. 3 BauNVO
Nutzflächen von Einzelhandelsbetrieben sind auf max. 200 m² begrenzt.
In den Übergangsbereichen sind nur Wohnungen und Räume für freie Berufe zulässig.

2.1.2 MI1 - Mischgebiete gem. § 6 BauNVO
Unzulässig sind:
- Abs. 2 Nr. 4
- Abs. 2 Nr. 5
- Abs. 2 Nr. 6
- Abs. 2 Nr. 7
- Abs. 2 Nr. 9
- Vergnügungsstätten gem. § 5 Abs. 3 BauNVO
Nutzflächen von Einzelhandelsbetrieben sind auf max. 200 m² begrenzt.
In den Übergangsbereichen sind nur Wohnungen und Räume für freie Berufe zulässig.

2.1.3 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.1.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
Zulässig sind:
- Wintergärten und Anlagen für alternative Energien bis max. 0,5 m² Grundstücksfläche

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.2 und 3 BauGB sowie § 16 bis einschl. § 20 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch schriftliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan dargestellt.

2.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 sowie § 18 BauNVO)
MI1 Die Traufwandhöhen sind festgelegt und in der Planiege dargestellt.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.2 und 3 BauGB sowie § 16 bis einschl. § 20 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch schriftliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan dargestellt.

2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 sowie § 18 BauNVO)
MI1 Die Traufwandhöhen sind festgelegt und in der Planiege dargestellt.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB sowie § 22 und 23 BauNVO)

2.3.1 Bauweise
MD -offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
In MI1 gilt abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
An den durch Baulinien in zeichnerischen Teilen des Bebauungsplanes festgesetzten Grenzen ist anzubauen.

MI2 -offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.3.2 Die Stellung der baulichen Anlagen (§ 23 BauNVO) ist durch zeichnerische Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen in der Hauptfärbung der Bebauungsplan dargestellt.

3. Sonstige Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1.2.4 und 6 BauGB sowie §§ 16, 18 und 22 BauNVO und HBO)

3.1 Dachformen
MI1 Die vorhandenen Dachformen sind beizubehalten. Bei Neu- und Wiederaufbauten sind die Dachformen denen der Nachbargebäude anzupassen.
MD
MI2 Zugelassen sind nur Sattel- und Pultdächer, Walz- und Krüppelwälder sowie Mansarddächer.
Flachdächer sind nur für Garagen und die zugelassenen Nebenanlagen zulässig.

3.2 Dachneigung und Traufwandhöhen (gem. § 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 sowie § 18 BauNVO)
MI1 - Bei Wiederaufbauten und Erneuerung ist die vorhandene Dachneigung und Traufhöhe beizubehalten.
Bei Schließen von Baulücken oder bei Gebäudeerweiterungen haben sich die Dachneigung der Neubauten grundsätzlich an den angrenzenden Altbauten zu orientieren.
Die im Bebauungsplan angegebenen Traufwandhöhen sind bindend.

MD
MI2 - Bei eingeschossiger Bauweise gilt:
Dachneigung 30°-45°
Traufwandhöhen max. 4,00 m über OFF. Erdgeschoßfußboden.
Kniestock max. 1,00 m zulässig.
Bei zweigeschossiger Bauweise gilt:
Dachneigung 30°-45°
Traufwandhöhen max. 6,00 m über OFF. Erdgeschoßfußboden.
Kniestock ist unzulässig.

3.3 Grenzabstände (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB und § 22 BauNVO)
Die gem. Landesbauordnung jeweils geltenden Grenzabstände sind im MI1 aufgrund der vorhandenen Baubestand nicht anwendbar.
Die Bauordnungsrechtlichen Bauvorschriften bzgl. des Brandschutzes werden von dieser Festsetzung nicht berührt.

3.4 Bepflanzungen der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2.3a und b BauGB)
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftstypisch zu begrünen und zu bepflanzen. Fassadenbegrünung ist wünschenswert.
Pro 100 m² Freifläche ist mind. 1 ortstypischer Laubbau zu pflanzen.
Nadelgehölze sind unzulässig.
Flachdächer sind zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
Bei Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind nur standortgerechte Arten gem. Pflanzliste der Ortsbaubehörde zu verwenden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2.3a BauGB).
Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 60 cm, gemessen in 1 m Stammhöhe haben Bestandsschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2.3b BauGB).
Abgängige Bäume sind gem. Pflanzliste der Ortsbaubehörde zu ersetzen.

3.5 Nachträgliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- Ortsbaubehörde der Gemeinde Rimbach, als Gestaltungs-satzung nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 113 HBO.

LEGENDE (nach Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 BGBl. I S. 833)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB sowie Festsetzungen aus der BauNVO)

MD DORFGEBIET (§ 5 BauNVO)

MI1 MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

MI2 MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1.2 und 3 BauGB sowie Festsetzungen aus der BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 sowie § 19 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1.2 und 4 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 sowie § 20 Abs. 1 BauNVO)

Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 20 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO)

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im MI1 ist die Zahl der Vollgeschosse durch Darstellung mit römischen Ziffern (I, II oder III) zwingend festgelegt (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 sowie Abs. 4 BauNVO)

① Zahl der Vollgeschosse

TRAUFWANDHÖHEN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 sowie § 18 BauNVO)

Die Traufwandhöhen im MI1 sind nachfolgend als zwingend festgelegt. Der erforderliche Bezugspunkt für die Traufwandhöhe ist die Stosskante gemessen an der Gebäudemitte.

Traufwandhöhe = 10,00 m Fahrenbacher Strasse, Haus-Nr. 47

Traufwandhöhe = 8,00 m Fahrenbacher Strasse, Haus-Nr. 19, 21, 23, 25

Traufwandhöhe = 7,50 m Fahrenbacher Strasse, Haus-Nr. 8, 10, 17, 31, 35, 37 und 39

Traufwandhöhe = 7,00 m Waldstrasse, Haus-Nr. 1, 3, 4, 14, 20, 22 und 26

Traufwandhöhe = 6,80 m Fahrenbacher Strasse, Haus-Nr. 1, 3, 4, 14, 20, 22 und 26

Traufwandhöhe = 6,50 m Bismarckstrasse, Haus-Nr. 1 und 3

Traufwandhöhe = 5,65 m Fahrenbacher Strasse, Haus-Nr. 5, 7, 9, 11, 13, 15, 16, 18, 41, 43, 45, 49, 51 und 53

Traufwandhöhe = 5,50 m Rippersmühle, Haus-Nr. 1, 5 und 7

Traufwandhöhe = 4,50 m Fahrenbacher Strasse, Haus-Nr. 10, 24 und 24a

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

BAULINIE (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4 und 516 Abs. 5 BauNVO)

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERKEHRSBERUHRUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

FUSS- UND RADWEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) (Grünland)

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des baulichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Stellung baulicher Anlagen (Hauptfärbung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

ES WIRD BEZUEHRT DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENDSKATASTERS NACH DEM STAND VOM ÜBEREINSTIMMEN.

Die Landes- und Kreis-Beauftragten
Kreishauptstadt Darmstadt

HEPPENHEIM, DEN 25.08.1986

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

BESCHLUSS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES VOM: 15. AUGUST 1986

BEKANNT GEMACHT GEMÄSS § 2 (1) Bbaug AM: 04. SEPTEMBER 1986

Rimbach, den 25.08.1986

BÜRGERMEISTER

BÜRGERBETEILIGUNG

BEKANNTMACHUNG DER BÜRGERANHÖRUNG AM: 04.09.1986

ÖFFENTLICHE DARLEGUNG DER ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG UND ANHÖRUNG GEMÄSS § 2a (2) Bbaug vom: 06.10.1986 bis 07.11.1986

Rimbach, den 04.09.1986

BÜRGERMEISTER

TÖR-BETEILIGUNG

DIE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE GEMÄSS § 4 (1) BauGB

ERFOLGTE AM ZEIT VOM: 23.02.1989 BIS 24.04.1989

Rimbach, den 23.02.1989

BÜRGERMEISTER

Das Anzeigungsverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verteilung von Nachtragsverfahren wird nicht getriggert gemäss § 2 Abs. 2 Bbaug.

Az: IV/34-814/01-1 Rimbach 3/2

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Verfügung vom 23.02.1989

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

DURCH DIE GEMEINDEVERSTRETUNG BESCHLOSSEN AM: 31.01.1989

BEKANNT GEMACHT AM: 24.02.1989

ÖFFENTL. AUSLEGUNG DES ENTWURFS MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 12 BauGB IM BAUKART DER GEMEINDE VOM: 03.03.89 BIS: 10.04.89

Rimbach, den 23.02.1989

BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS

DURCH DIE GEMEINDEVERSTRETUNG BESCHLOSSEN AM: 20.03.89

BEKANNT GEMACHT AM: 24.03.89

GENEHMIGUNG

VOM REGIERUNGSPRÄSIDENTEN IN DARMSTADT GEMÄSS § 11 (3) BauGB

RECHTSVERBINDL. AM: 15. MAI 1989

Rimbach, den 15. MAI 1989

BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNGS-BEKANNTMACHUNG

BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG GEMÄSS § 12 BauGB UND DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG AM: 15. MAI 1989

Rimbach, den 15. MAI 1989

BÜRGERMEISTER

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 51, 2, 2a, 8-12 BauGB i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2531) UND DEN ÜBERSETZUNGSVORSCHRIFTEN VON § 231, § 51, 4, 6, 8 UND 12-23 BauNVO VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 127).

§ 51, 2 UND 3 PLANVO VOM 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

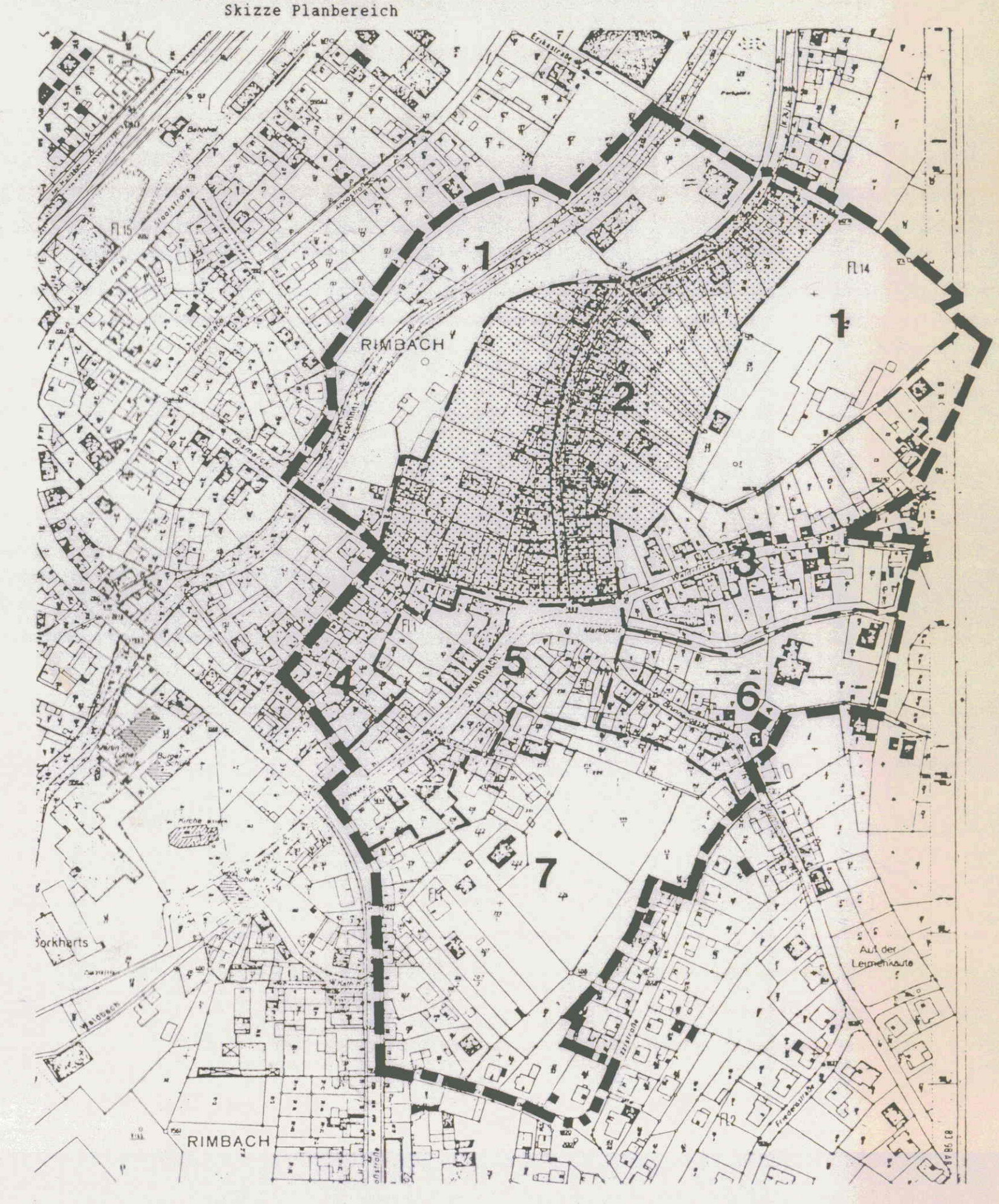
§ 1 DER VO ÜBER DIE AUFNAHME VON AUF LANDESRRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN B-PLAN VOM 26.01.1977 (GVBl. I S. 102).

§ 118 Abs. 1 HBO i.d. Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. I S. 2).

§ 5 UND 7 HGO i.d. Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 66).

ALLE DIESEM B-PLAN WIDERSPRECHENDEN FESTSETZUNGEN WEITERGEHENDER BAULEITPLÄNE WERDEN HIERMIT AUFGEBODEN SOW. UNGÜLTIG.

Stille Planbereich



BEBAUUNGSPLAN (§ 9 BauGB)

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN (§ 4 HbNAG)

Gemeinde
RIMBACH/ODENWALD
KREIS BERGSTRASSE

BEZEICHNUNG:
"ORTSZENTRUM" BEREICH 2, FAHRENBACHER STRASSE

MASSTAB : 1 : 500

PROF. DIPL. ING. HEINZ BIEL

LEO-TOLSTOI-STR. 8
6100 DARMSTADT

06151/53666

DARMSTADT, DEN

DIPL. ING. MICHAEL PFAFF

06131/881635

066-31-19-3050-004-034-00
Bereich 2