



Textliche Festsetzungen

- Rechtsgrundlagen**
 Baugesetzbuch -BaUGB- i.d.F.d. Bekanntmachung v. 08.12.1986 (BGBL I S. 2351) in Verbindung mit den Vorschriften der Bau-nutzungsverordnung -BaUNVO- i.d.F.v. 23.01.1990 (BGBL I S. 127) und der Flächenverordnungsverordnung -FlächVO- v. 30.07.1981 (BGBL I S. 833) sowie § 118 Abs.4 der Hessischen Bauordnung -HBO- i.d.F.v. 06. Dez. 1977. Letzte Änderung vom 10. Juli 1979.
- 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 §§ 1.5,6,12,13,14 und 15 BauNV)
 2.1.1 MI1- Mischgebiete gem § 6 BauNV
 Unzulässig sind:
 - Abs.2 Nr.4
 - Abs.2 Nr.5
 - Abs.2 Nr.7
 - Vergnügungsstätten gem § 6 Abs.2 Nr.8 und Abs.3 BaUNVO
 Nutzflächen von Einzelhandelsbetrieben sind auf max. 200 m² begrenzt.
 In den Obergeschossen sind nur Wohnungen und Räume für freie Berufe zulässig.
 2.1.2 Stellplätze und Garagen gem §12 BauNV sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 2.1.3 Nebenanlagen gem §14 BauNV
 - Wintergärten und Anlagen für alternative Energien bis max. 0,5 der Gebäudetele
 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1.2 und 3 BauGB sowie § 16 bis einschl. § 20 BauNV)
 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 BauNV)
 MI1 - Die Traufwandhöhen sind festgelegt, in Plan und in der Planlegende dargestellt.
 MI2 - Die Sockelhöhe = OKF. Erdgeschoss ist mit max. 50 cm am höchsten Schnittpunkt des Gebäudes mit der bestehenden Geländeelinie festgesetzt.
 2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 BauGB sowie §22 und §23 BauNV)
 In MI1 gilt abweichende Bauweise (§22 Abs.4 BauNV). An den durch Baulinien in zeichnerischen Teilen 2 des Bebauungsplanes festgesetzten Grenzen ist anzubauen.
 - MI2 -offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 Die Stellung der baulichen Anlagen (§ 23 BauNV) ist durch zeichnerische Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen - der Hauptfirstrichtung in Bebauungsplan dargestellt.
 3. Sonstige Festsetzungen
 gem. § 9 Abs.1, 2,4 und 6 BauGB sowie §§ 16,18 und 22 BauNV und HBO
 3.1 Dachformen
 MI1 - Die vorhandenen Dachformen sind beizubehalten. Bei Neu- und Wandaufbauten sind die Dachformen denen der Nachbargebäude anzupassen.
 MI2 - Zugelassen sind nur Sattel- und Pultdächer, Waln- und Krüppelwälderdächer sowie Mansarddächer.
 Flachdächer sind nur für Garagen und die zugelassenen Nebenanlagen zulässig.
 3.2 Dachneigung und Traufwandhöhe (gem. § 9 Abs.2 BauGB, § 16 Abs. Nr.4, Abs.3 Nr.2 und Abs.4 sowie § 18 BauNV)
 MI1 - Bei Wiederaufbauten und Erneuerung ist die vorhandene Dachneigung und Traufhöhe beizubehalten.
 - Beim Schließen von Bauglücken oder bei Gebäudeerweiterungen haben sich Dachneigung der Neubauten grundsätzlich an den angrenzenden Altbauten zu orientieren.
 Die im Bebauungsplan angegebenen Traufwandhöhen sind bindend.
 MI2 - Bei eingeschöfiger Bauweise gilt:
 - Dachneigung 30°-45°
 - Traufwandhöhe max. 4,00 m über OKF. Erdgeschößfußboden.
 - Kniestock max. 1,00 m zulässig.
 Bei zweigeschöfiger Bauweise gilt:
 - Dachneigung 30°-45°
 - Traufwandhöhe max. 6,00 m über OKF. Erdgeschößfußboden.
 - Kniestock ist unzulässig.
 3.3 Grenzabstände (§ 9 Abs.1 Nr.2 und Abs.4 BauGB und §22 BauNV)
 Die gem. Landesbauordnung jeweils geltenden Grenzabstände sind in MI1 aufgrund der vorhandenen Bausubstanz 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.25a 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 Laubbaum zu pflanzen.
 Heidegehölze sind unzulässig.
 Flachdächer sind zu begrünen (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
 Bei Pflanzungen von Bäumen, Sträucher und Hecken sind nur standortgerechte Arten gem. Pflanzliste der Ortsbausatzung zu verwenden (gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
 Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen in 1 m Stammböhe haben Bestandsschutz (gem. § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB).
 Abstorbige Bäume sind gem. Pflanzliste der Ortsbausatzung zu ersetzen.
 3.5 Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs.6 BauGB
 - Ortsbausatzung der Gemeinde Rimbach, als Gestaltungssetzung nach § 9 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 118 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 BauNV)
 MI1 MISCHGEBIET (§ 6 BauNV)
 MI2 MISCHGEBIET (§ 6 BauNV)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§ 9 Abs.1.2 und 3 BauGB sowie Festsetzungen aus der BauNV)
 Art der baulichen Nutzung
- | | |
|---|---|
| Grundflächenzahl (§16 Abs.2 Nr.1, Abs.3 Nr.1 sowie §19 BauNV) | Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs.2 Nr.2 sowie §20 Abs.1 BauNV) |
| Offene Bauweise (§22 Abs.1.2 und 4 BauNV) | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 Abs.2 BauNV) |
- Im MI1 ist die Zahl der Vollgeschosse durch Darstellung mit römischen Ziffern (I, II oder III) zwingend festgelegt (§ 16 Abs.3 Nr.2)
- ☉ Zahl der Vollgeschosse
- TRAUFWANDHÖHEN** (§ 16 Abs.2 Nr.4, Abs.3 Nr.2 und Abs.4 sowie § 18 BauNV)
- ☉ Traufwandhöhe
 Die Traufwandhöhen in MI1 sind nachfolgend als zwingend festgelegt. Der erforderliche Bezugspunkt für die Traufwandhöhe ist die Straßenecke gemessen an der Gebäudemitte.
- | | |
|--|--|
| Traufwandhöhe = 8,00 m Waldstrasse, Haus-Nr. 8 | Traufwandhöhe = 7,50 m Waldstrasse, Haus-Nr. 16,19 |
| Traufwandhöhe = 7,00 m Waldstrasse, Haus-Nr. 1,13 | Traufwandhöhe = 6,50 m Waldstrasse, Haus-Nr. 8,10,12,14,14a,16 |
| Traufwandhöhe = 6,50 m Waldstrasse, Haus-Nr. 2a,4a,18,20 | Traufwandhöhe = 6,00 m Waldstrasse, Haus-Nr. 5,7 |
| Traufwandhöhe = 5,50 m Waldstrasse, Haus-Nr. 2,4,6 | Traufwandhöhe = 5,50 m Waldstrasse, Haus-Nr. 6,9,10,12,14,22 |
| Traufwandhöhe = 5,00 m Waldstrasse, Haus-Nr. 3,11,15 | |
- OPFERLICHE VERKEHRSPFLÄCHEN**
- STRAßENVERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - FUSS- UND RADWEGE (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- GRÜNFLÄCHEN**
- PG Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB) (Grabland)
 - Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)
 - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)
 - Bindungen für die Bepflanzung von Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)
- Artenliste der Bäume (Pflanzung § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB Erhaltung § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- | | |
|---------------|------------------------|
| 1 Eberesche | Sorbus aucuparia |
| 2 Feldahorn | Acer campestre |
| 3 Mehlbeere | Sorbus aria |
| 4 Obstbaum | Malus domestica |
| 5 Robkastanie | Aesculus hippocastanum |
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN**
 (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
- Oberlaufbecken
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME** (§ 9 Abs.6 BauGB)
- ▬ Wasserflächen (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - ↔ Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung) (§ 9 Abs.1 Nr.2 und Abs.4 BauGB)

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

GEMEINDEVERTRETTUNG BESCHLOSSEN AM: 31.01.1989
 BESANNT GEMACHT AM: 04.02.1989
 ÖFFENTL. AUSLEGUNG DES ENTWURFS MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 (2) BAUGB IM RAUM DER GEMEINDE VOM: 03.02.1989 BIS: 10.02.1989
 Rimbach, den 28.02.89
 Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

DURCH DIE GEMEINDEVERTRETTUNG GEMÄSS § 10 BAUGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN AM: 04.02.1989
 BESANNT GEMACHT AM: 15.03.1989
 Rimbach, den 28.02.89
 Bürgermeister

GENEHMIGUNG

VOM REGIERUNGSPRÄSIDIUM IN DARMSTADT GEMÄSS § 11 (3) BAUGB RECHTSVERBUNDEN AM: 15.03.1989

GENEHMIGUNGS- UND BEKANNTMACHUNG

BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG GEMÄSS § 12 BAUGB UND DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG AM: 15.03.1989 RECHTSVERBUNDEN AM: 15.03.1989
 Rimbach, den 15.03.1989
 Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 1, 2, 2a, 8-12 BAUGB I.D. FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBL I S. 2351) UND DER DURCHFÜHRUNGSVORSCHRIFTEN VOM 8.23.86 § 1.4, 6, 8 UND 12-23 BAUNVO VOM 23.01.1990 (BGBL I S. 127), § 1.2 UND 3 FLÄCHVO VOM 30.07.1981 (BGBL I S. 833), § 1 DER VO ÜBER DIE AUFNAHME VON AUF LANDRECHT BEZÜHLENDE REGELUNGEN IN DEN B-PLAN VOM 28.01.1977 (GVBl I S. 102), § 118 ABS.1 HBO I.D. FASSUNG VOM 16.12.1977 (GVBl I S. 21), §§ 5 UND 7 HGO I.D. FASSUNG VOM 01.04.1981 (GVBl I S. 86)

ALLE DIESEM B-PLAN WIDERSPRECHENDE FESTSETZUNGEN WEITERGEBENDER BAULEITPLÄNE WERDEN HIERMIT AUFGEHOBEN BZW. UNGÜLTIG.



BEBAUUNGSPLAN (§ 8 BAUGB) MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN (§ 4 HENatG)

Gemeinde RIMBACH/ODENWALD KREIS BERGSTRASSE

BEZEICHNUNG: "ORTSZENTRUM" BEREICH 3, WALDSTRASSE

MASSTAB 1:500

PROF. DIPL. ING. HEINZ BIEL
 LEO-TOLSTOI-STR.8 6100 DARMSTADT
 06151/53666 DARMSTADT, DEN

DIPL. ING. MICHAEL PFAFF
 06131/881635