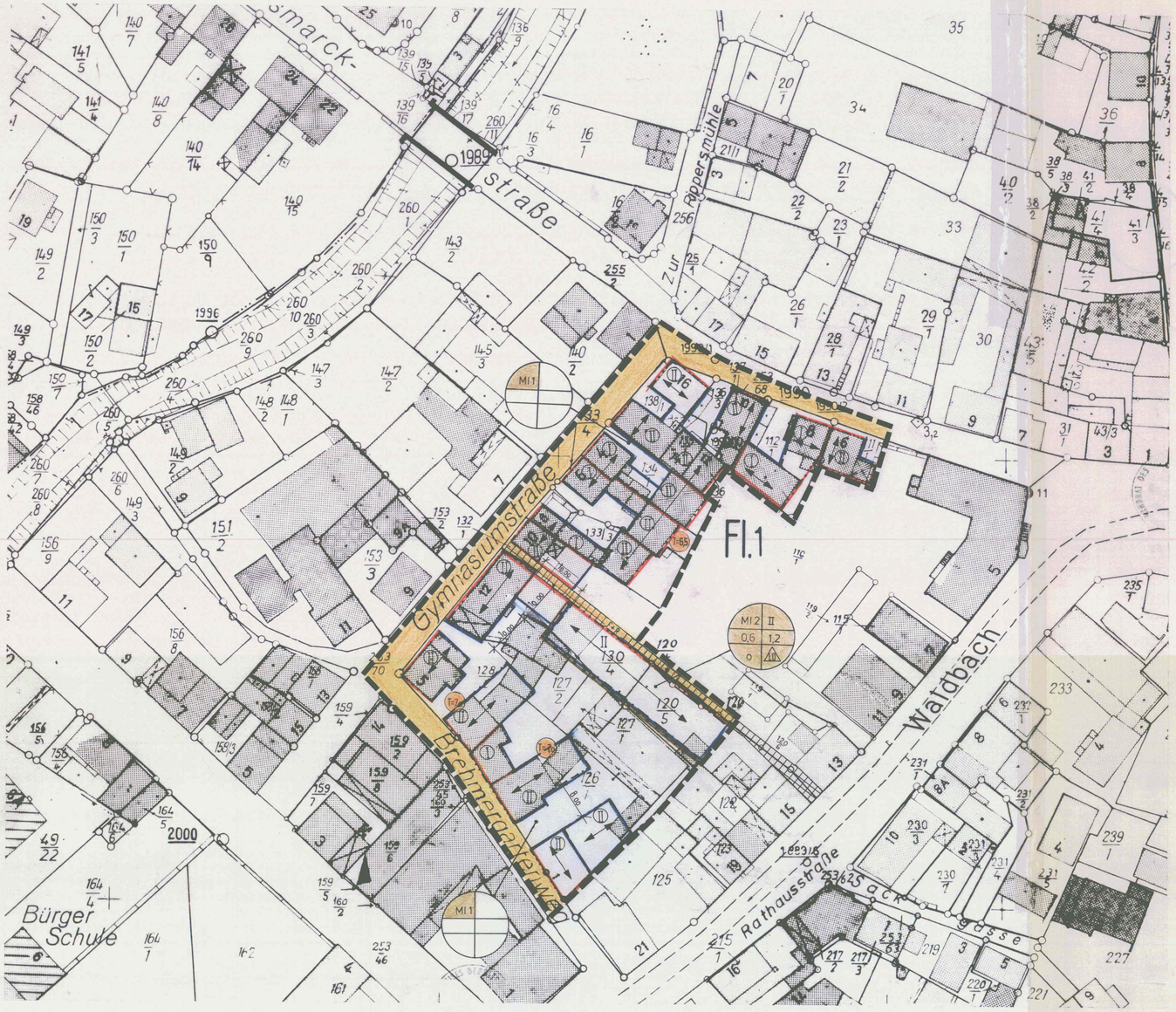


Textliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F.d. Bekanntmachung v. 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F.v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) und der Planzeichenverordnung -PlanzVO- 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 10. 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 §§ 1,5,6,12,13,14 und 15 BauNVO)

2.1.1 MI1
MI2- Mischgebiete gem §6 BauNVO
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 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

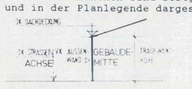
2.1.3 Nebenanlagen gem.§14 BauNVO
Zulässig sind
- Wintergärten und Anlagen für alternative Energien bis max. 0,5 der Gebäudetiefe

2.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1,2 und 3 BauGB sowie § 16 bis einschl. § 20 BauNVO)

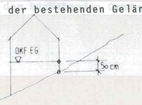
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch schriftliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan dargestellt

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, im Plan und in der Planlegende dargestellt.



MI2 - Sind keine Traufwandhöhen festgelegt, so gilt Sockelhöhe = OKF. Erdgeschoss ist mit max. 50 cm am höchsten Schnittpunkt des Gebäudes mit der bestehenden Geländelinie festgesetzt



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

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.

Die Stellung der baulichen Anlagen (§ 23 BauNVO) ist durch zeichnerische Festsetzung von
- Baulinien und Baugrenzen
- der Hauptfirstrichtung
im 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.

MI2 - Zugelassen sind nur Sattel- und Pultdächer, Walm- und Krüppelwlmdächer sowie Mansarddächer.

Flachdächer sind nur für Garagen und die zugelassenen Nebenanlagen zulässig.

3.2 Dachneigung und Traufwandhöhe (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.
- Beim Schließen von Baulücken oder bei Gebäudeerweiterungen haben sich Dachneigung der Neubauten grundsätzlich an den angrenzenden Altbauten zu orientieren.
Die im Bebauungsplan angegebenen Traufwandhöhen sind bindend.

MI2 - Bei eingeschoßiger Bauweise gilt:
Dachneigung 30°-45°,
Traufwandhöhe max. 4,00 m über OKF. Erdgeschoßfußboden, Kniestock max. 1,00 m zulässig.
- Bei zweigeschoßiger Bauweise gilt:
Dachneigung 30°-45°,
Traufwandhöhe max. 6,00 m über OKF. 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 in den "Besonderen Wohngebieten" WB und WB; aufgrund der vorhandenen Bausubstanz nicht anwendbar.
Im Mischgebiet sind die gem. Landesbauordnung jeweils geltenden Grenzabstände einzuhalten.
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 und Abs.6 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.
Nadelgehölze 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 Stammhöhe haben Bestandsschutz (gem.§9 Abs.1 Nr.25b BauGB).
Abgängige Bäume sind gem. Pflanzliste der Ortsbausatzung zu ersetzen.

3.5 Nachrichtliche Übernahme gem.§9 Abs.6 BauGB

- Ortsbausatzung der Gemeinde Rimbach, als Gestaltungssatzung nach § 9 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 118 HBO.

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

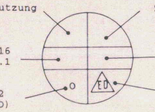
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 und 3 BauGB sowie Festsetzungen aus der BauNVO)

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,Abs.3 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 Zifferzeichen (I,II oder III) zwingend festgelegt (§ 16 Abs.3 Nr.2 sowie Abs.4 BauNVO)

(I) Zahl der Vollgeschosse

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

TH Traufwandhöhe

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

Traufwandhöhe = 7,00 m Brehmergartenweg, Haus-Nr. 1, 5
Gymnasiumstrasse, Haus-Nr. 8,10,16
Traufwandhöhe = 6,00 m Gymnasiumstrasse, Haus-Nr.12
Bismarckstrasse, Haus-Nr. 6, 8
Traufwandhöhe = 5,00 m Gymnasiumstrasse, Haus-Nr. 4, 6
Bismarckstrasse, Haus-Nr.10

BAUGRENZE (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)

BAULINIE (§ 23 Abs.1 und 2 BauNVO)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§1 Abs.4 und §16 Abs.5 BauNVO)

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

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

F+R FUSS- UND RADWEGE (§9 Abs.1 Nr.11 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)

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

ES WIRD BESCHEINIGT DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÖCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STAND VOM ÜBEREINSTIMMEN.

HEPPENHEIM, DEN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

BESCHLUSS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES VOM: 15.AUGUST 1986

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

RIMBACH, DEN 4.9.86

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 4.9.86

Bürgermeister

TÖB-BETEILIGUNG

DIE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE GEMÄSS § 4 (1) BauGB ERFOLGTE IN DER ZEIT VOM: 23.02.1989 BIS 24.04.1989

Rimbach, den 23.2.89

Bürgermeister

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

GEMEINDEVERTRETUNG BESCHLOSSEN AM: 31.01.1989 / 21.11.91
BEKANNT GEMACHT AM: 24.02.2.89 + 23.12.11.91

ÖFFENTL. AUSLEGUNG DES ENTWURFS MIT BEGRÜNDUNG
GEMÄSS §3 (2) BauGB IM BAUAMT DER GEMEINDE VOM: 8.3.89 BIS: 10.4.89
12.12.91 - 24.1.92

Rimbach, den 23.3.89 / 21.11.91

Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 29. APR. 1992
Az.: IV/34-61 d 04/01 - Rimbach 91
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

SATZUNGSBESCHLUSS

DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG GEMÄSS § 10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN AM: 20.3.91 / 21.4.92

Rimbach, den 21.3.91 / 1.4.92

Bürgermeister

GENEHMIGUNG

VOM REGIERUNGSPRÄSIDENTEN IN DARMSTADT
GEMÄSS §11 (3) BauGB AM:
RECHTSVERBINDL.AM:

GENEHMIGUNGS-BEKANNTMACHUNG

BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG GEMÄSS § 12 BauGB UND DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG AM: 15. MAI 1992
RECHTSVERBINDL.AM: 15. MAI 1992

Rimbach, den 15. MAI 1992

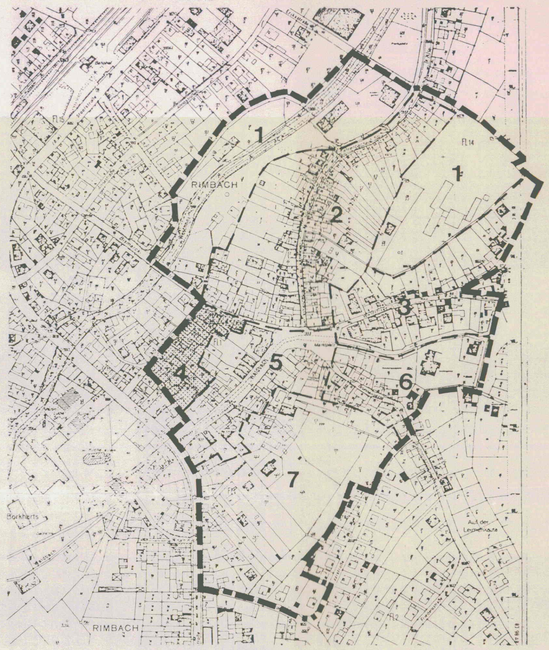
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

§§1,2,2a,8-12 BauGB I.D. FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBL I.S.2253) UND DEN ÜBERLEITUNGSVORSCHRIFTEN VON § 233.
§§ 1,4,6,8 UND 12-23 BauNVO VOM 23.01.1990 (BGBL.I.S.127).
§§ 1,2 UND 3 PLANzVO VOM 30.07.1981 (BGBL I.S.833).
§ 1 DER VO ÜBER DIE AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN 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.2).
§§ 5 UND 7 HGO i.d. FASSUNG VOM 01.04.1081 (GVBL I.S.66)

ALLE DIESEM B-PLAN WIDERSPRECHENDEN FESTSETZUNGEN WEITERGEHENDER BAULEITPLÄNE WERDEN HIERMIT AUFGEHOBEN BZW. UNGOLTIG.

Skizze Planbereich



BEBAUUNGSPLAN (§ 8 BAUGB)

MIT INTEGRIERTEM
LANDSCHAFTSPLAN (§4 HENatG)

Gemeinde
RIMBACH/ODENWALD
KREIS BERGSTRASSE

BEZEICHNUNG:

"ORTSZENTRUM" BEREICH 4,
GYMNASIUMSTRASSE

N

MASSTAB 1 : 500

006-31-19-3050-004-034-00
Bereich 4

PROF. DIPL. ING.
HEINZ BIEL

LEO-TOLSTOI-STR.8
6100 DARMSTADT

06151/53666

DARMSTADT, DEN

DIPL. ING.
MICHAEL PFAFF

06131/881635