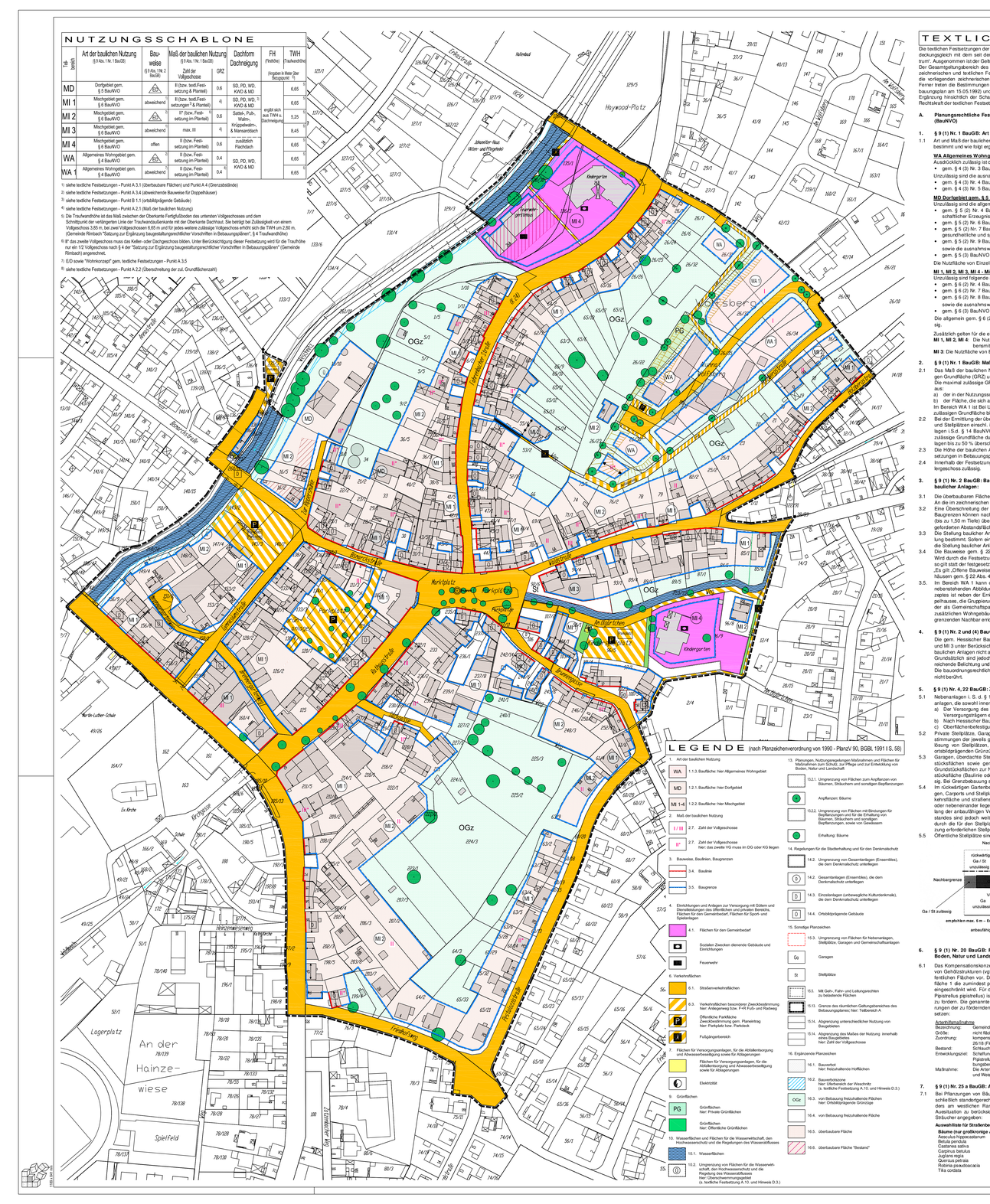
GEMEINDE RIMBACH

Bebauungsplan "Ortszentrum"

1. Änderung

Für die Flurstücke in der Gemarkung Rimbach, Flur 1, 14 und 15 gemäß der im Planteil umgrenzten Fläche.



NUTZUNGSSCHABLONE

1.A Art der baulichen Nutzung	1.B Maß der baulichen Nutzung				
	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Baustufe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Zahl der Vollgeschosse	GRZ	Dachform Dachneigung (Angaben in Meter über Bezugspunkt [1])
MD	Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO	II (zwei. Fest-setzung & Planteil)	II (zwei. Fest-setzung & Planteil)	0,6	SD, PD, WD, KWD & MD	6,65
MI 1	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	abweichend	II (zwei. fest.Fest-setzungen & Planteil)	0,6	SD, PD, WD, KWD & MD	6,65
MI 2	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	II* (zwei. Fest-setzung im Planteil)	II* (zwei. Fest-setzung im Planteil)	0,6	Satel-, Pult-, Walm-, Krüppelwalm-, & Mansardach	5,25
MI 3	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	abweichend	max. III	0,4		8,45
MI 4	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	offen	II (zwei. Fest-setzung im Planteil)	0,6	zulässiges Flachdach	6,65
WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	II	II (zwei. Fest-setzung im Planteil)	0,4	SD, PD, WD, KWD & MD	6,65
WA 1	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	abweichend	II (zwei. Fest-setzung im Planteil)	0,4		6,65

exakt siehe hierzu Planeintrag

1) siehe textliche Festsetzungen - Punkt A.3.1 (überbaubare Flächen) und Punkt A.4 (Grenzabstände)
2) siehe textliche Festsetzungen - Punkt A.3.4 (abweichende Bauweise für Doppelhäuser)
3) siehe textliche Festsetzungen - Punkt B.1.1 (ortsbildprägende Gebäude)
4) siehe textliche Festsetzungen - Punkt A.2.1 (Maß der baulichen Nutzung)
5) Die Traufwandhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der verlängerten Linie der Traufwandoberkante mit der Oberkante Dachhaut. Sie bezieht sich auf Zulässigkeit von einem Vollgeschoss 3,85 m, bei zwei Vollgeschossen 6,65 m und für jedes weitere zulässige Vollgeschoss erhöht sich die TWH um 2,80 m.
(zweite Festsetzung "Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Vorschriften in Bebauungsplänen", § 4 Traufwandhöhe)
6) II* das zweite Vollgeschoss muss das Keller- oder Dachgeschoss bilden. Unter Berücksichtigung dieser Festsetzung wird für die Traufhöhe nur ein 1/2 Vollgeschoss nach § 4 der "Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Vorschriften in Bebauungsplänen" (Gemeinde Rimbach) angerechnet.
7) E/D sowie "Wohnkonzept" gem. textliche Festsetzungen - Punkt A.3.5
8) siehe textliche Festsetzungen - Punkt A.2.2 (Überschreitung der zul. Grundflächenzahl)

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

1. Art der baulichen Nutzung
WA — 1.1.3. Baulliche: hier Allgemeines Wohngebiet
1.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
MD — 1.2.1. Baulliche: hier Dorfgebiet
MI 1-4 — 1.2.2. Baulliche: hier Mischgebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
I / III — 2.7. Zahl der Vollgeschosse
II* — 2.7. Zahl der Vollgeschosse hier: das zweite VG muss im DG oder KG liegen
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
3.4. Baulinie
3.5. Baugrenze
D — 13.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
D — 14.4. Ortsbildprägende Gebäude
15. Sonstige Planzeichen
15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Gg — Garagen
St — Stellplätze
15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes; hier: Teilbereich A
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
15.14. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes hier: Zahl der Vollgeschosse
16. Ergänzende Planzeichen
16.1. Bauverbot hier: freizuhaltende Hofflächen
16.2. Bauverbotszone hier: Überbereich der Wasch-nitz (s. textliche Festsetzung A.10. und Hinweis D.3.)
OGz — 16.3. von Bebauung freizuhaltende Flächen hier: Ortsgliedgrünende Grünzäge
16.4. von Bebauung freizuhaltende Flächen
16.5. überbaubare Fläche
16.6. überbaubare Fläche "Bestand"
13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen: Bäume
13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
Erhaltung: Bäume
14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
14.2. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
14.3. Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
D — 14.4. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
D — 14.4. Ortsbildprägende Gebäude
14.5. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, sowie Einrichtungen und Anlagen für Flächen für den Gemeinbedarf; Flächen für Sport- und Spielanlagen
14.5.1. Flächen für den Gemeinbedarf
Soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Feuerwehr
6. Verkehrsflächen
6.1. Straßenverkehrsflächen
6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Anlagen gem. § 45 FstG und Radweg
P — Öffentliche Parkfläche Zweckbestimmung gem. Planeintrag hier: Parkplatz lärm. Parkbeek
F — Fußgängerbereich
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Elektrizität
9.: Grünflächen
PG — Grünflächen hier: Private Grünflächen
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses
10.1. Wasserflächen
D — 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Überschwemmungsgebiet (s. textliche Festsetzung A.10. und Hinweis D.3.)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung sind hinsichtlich ihres räumlichen und sachlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem seit dem 15.05.1992 rechtskräftigen Bebauungsplan der Gemeinde Rimbach „Ortszentrum". Ausgenommen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehemaliger Baustoffhandel Jacob".
Der Gesamtgeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist zeichnerisch in 7 Teilbereiche aufgeteilt. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortszentrum" werden durch die vorliegenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt. Ferner treten die Bestimmungen der Ortsbausatzung der Gemeinde Rimbach (in Kraft getreten mit dem v. g. Bebauungsplan am 15.05.1992) und die am 28.01.1993 durch amtliche Bekanntmachung in Kraft getretene „Textliche Ergänzung hinsichtlich der Schaffung von Stellplätzen für Wohnzwecke - VI - tk 610.20 (R) mit Erlangung der Rechtskraft der textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortszentrum" außer Kraft.

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

1. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Art der baulichen Nutzung:

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die in der Nutzungsschablone festgesetzten Maßgaben bestimmt und wie folgt ergänzt:

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Ausdrücklich zulässig ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung
- gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen).

Unzulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe),
- gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO (Tankstellen).

MD Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

Unzulässig sind die allgemein zulässigen Nutzungen
- gem. § 5 (2) Nr. 4 BauNVO (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse),
- gem. § 5 (2) Nr. 6 BauNVO (Sonstige Gewerbebetriebe),
- gem. § 5 (2) Nr. 7 BauNVO (Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke),
- gem. § 5 (2) Nr. 9 BauNVO (Tankstellen)

sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- gem. § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten).

Die Nutzfläche von Einzelhandelsbetrieben ist auf 500 m² beschränkt.

MI 1, MI 2, MI 3, MI 4 - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Unzulässig sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen
- gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe),
- gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO (Tankstellen),
- gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten)

sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten).

Die allgemein gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.

Zusätzlich gelten für die einzelnen Teilbereiche folgende Einschränkungen:
MI 1, MI 2, MI 4: Die Nutzfläche von Einzelhandelsbetrieben ist auf 500 m² pro Geschoss, bzw. für Lebensmittel auf 810 m² beschränkt.
MI 3: Die Nutzfläche von Einzelhandelsbetrieben wird auf 810 m² beschränkt.

2. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die teilbereichsbezogene Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.
Die maximal zulässige GRZ als Obergrenze wird aus dem jeweils kleineren Wert bestimmt der sich ergibt aus:
a) der in der Nutzungsschablone im Planteil bezifferten Wert, oder
b) der Fläche, die sich aus der im Planteil dargestellten Umgrenzung der überbaubaren Fläche ergibt.
Im Bereich WA 1 ist Bei Umsetzung des Konzeptes „Wohnhof" (siehe Punkt 3.5), eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis max. 0,5 zulässig.

2.2 Bei der Ermittlung der überbaubaren Grundfläche nach § 19 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen einsch. ihrer Zufahrten sowie die unter Punkt A Nr. 5 aufgeführten zulässigen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen einzurechnen, wobei die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der zuvor genannten Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 50 % überschritten werden darf.
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die „Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Festsetzungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Rimbach/Odw.", geregelt.

2.4 Innerhalb der Festsetzung II* ist ein zweites Vollgeschoss im Sinne der HBO im Dachgeschoss oder Kellergeschoss zulässig.

3. § (1) Nr. 2 BauGB: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen:

3.1 Die überbaubaren Flächen sind gem. § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen und/oder Baulinien festgesetzt. Sie sind in zeichnerischen Teil dargestellten Baulinien ist zwingend anzubauen.

3.2 Eine Überschreitung der im zeichnerischen Teil dargestellten Baulinien ist unzulässig. Die festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Vorbauten wie z.B. Erker, Windfang etc. geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und die geforderten Abstandsflächen nach HBO zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden können.

3.3 Die Stellung baulicher Anlagen wird durch die vorgegebene Firstrichtung gemäß zeichnerischer Darstellung bestimmt. Sofern eine zeichnerische Festsetzung der vorgegebenen Firstrichtung nicht erfolgt ist, ist die Stellung baulicher Anlagen freigestellt.

3.4 Die Bauweise gem. § 22 BauNVO wird durch die Festsetzungen in der Nutzungsschablone bestimmt. Wird durch die Festsetzungen der Nutzungsschablone bestimmt, dass auch Doppelhäuser zulässig sind, so gilt stet der festgesetzten offenen Bauweise fortan abweichende Bauweise gemäß folgender Definition: „Es gilt „Offene Bauweise", abweichend hiervon ist im Falle einer reihen Grundstückstellung bei Doppelhäusern gem. § 22 Abs. 4 BauNVO einseitige Grenzbebauung zulässig."

3.5. Im Bereich WA 1 kann optional das Konzept „Wohnhof", wie auf der nebenstehenden Abbildung veranschaulicht werden. Gegenstand des Konzeptes ist neben der Errichtung des Haupthauses in Form eines Doppelhauses, die Gruppierung weiterer Wohngebäude um einen Innenhof, der als Gemeinschaftsparzelle beiden Anliegern zuzurechnen ist. Die zusätzlichen Wohngebäude werden ebenfalls als Doppelhaus zum angrenzenden Nachbar errichtet.

4. § 9 (1) Nr. 2 und (4) BauGB: Grenzabstände:

Die gem. Hessischer Bauordnung (HBO) jeweils geltenden Grenzabstände sind in den Bereichen MI 1 und MI 3 unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz bei der Änderung oder Neuerrichtung von baulichen Anlagen nicht anwendbar.
Grundsätzlich sind jedoch die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu beachten. Die ausreichende Belichtung und Besonnung von Aufenthaltsräumen ist sicherzustellen.
Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften bezüglich des Brandschutzes werden durch diese Festsetzung nicht berührt.

5. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen:

5.1 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die folgenden Nebenanlagen, die sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind:
a) Der Versorgung des Gebäudes dienende Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO. Bei Bedarf ist der Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.
b) Nach Hessischer Bauordnung (HBO) nicht genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen.

5.2 Ebenerdige Stellplätze und Garagenbestellungen für Wege, Freitreppen, Rampen, Terrassen etc.

5.2 Private Stellplätze, Garagen und Abstellplätze sind auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Die Bestimmungen die jeweils gültigen gemeindlichen Stellplatzsatzung, insbesondere auch hinsichtlich der Ablösung von Stellplätzen, sind maßgebend und einzuhalten. Eine Inanspruchnahme der festgesetzten öffentlichen Grünzäge durch Stellplätze und Garagen ist unzulässig.

5.3 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie gemäß umstehenden Abbildung innerhalb der seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Nachbargrenze bis in Höhe der hinteren Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baulinie oder Baugrenze) und den gem. § 9 (1) 22 BauGB ausgewiesenen Flächen zulässig. Bei Garagen, bzw. Stellplätzen und die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

5.4 Im rückwärtigen Gartenbereich (= Fläche zwischen überbaubarer Fläche und Nachbargrenze) sind Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig. Innerhalb der jeweiligen Vorgärten (= Fläche zwischen anbaufähiger Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudevorderkante) sind Garagen und Carports unzulässig; einzelne oder nebeneinanderliegende Stellplätze sollten bei einer Wohnnutzung die Gesamtbreite von 6,00 m entlang der anbaufähigen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Aufgrund des teilweise dichten Bebauungsbestandes sind jedoch weitere Stellplätze im Vorgartenbereich zulässig – die max. zulässige Anzahl wird durch die für den Bebauungsbestand vorhandenen Gegebenheiten der Gemeinde Rimbach entsprechend der Nutzung jeweiligen Stellplätze begrenzt.

5.5 Öffentliche Stellplätze sind innerhalb der in zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen zulässig.

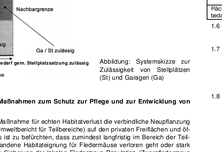


Abbildung: Systemskizze zur Zulässigkeit von Stellplätzen (St) und Garagen (Ga)

6. § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

6.1 Das Konzept der gewässernaturnahen Gestalt als Maßnahme für eichen Habitatverlust die verbindliche Neupflanzung von Gehölzstrukturen (vgl. Kapitel III Umweltbericht für Teilbereiche) auf den privaten Freiflächen und öffentlichen Flächen vor. Darüber hinaus ist zu befürchten, dass zumindest langfristig im Bereich der Teilfläche 1 die zumindest potentiell vorhandene Habitatregnung für Fledermäuse verloren geht oder stark eingeschränkt wird. Für die langfristige Sicherung der lokalen Fledermaus-Population (Zwergfledermaus Pipistrellus pipistrellus) ist die Schaffung einer innerörtlichen Artenhilfsmaßnahme für diese Artengruppe zu fordern. Die genannte Artenhilfsmaßnahme entspricht in ihrer Ausgestaltung den fachlichen Anforderungen der zu fördernden Tiergruppe und ist gemäß der nachfolgenden Maßnahmenbeschreibung umzusetzen:

Artenhilfsmaßnahme

Bezeichnung:	Gemeinde Rimbach, Kerngemeinde, Rathausstraße 1
Größe:	nicht flächenrelevant
Zuordnung:	kompensiert den Verlust innerörtlicher Lebensraumtypen, insbesondere in Bereich der Flurstücke 26/18 (Flur 14), Gemeinde Rimbach, Kerngemeinde
Bestand:	Schlauchturmgebäude, zwei Wandseiten
Entwicklungsziel:	Schaffung eines Fledermausquartiers im innerörtlichen Bereich (insbesondere für Zwergfledermaus Pipistrellus pipistrellus; Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie; Vorkommen sind für den Umgebungsbereich durch den Vertiefer belegt)
Maßnahme:	Die Artenhilfsmaßnahme wird entsprechende der, im Anhang zum Umweltbericht beschriebenen Art und Weise (Gründerdrische Festsetzungen V) durchgeführt.

7. § (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

7.1 Bei Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken, auf öffentlichen und privaten Flächen, sind ausschließlich standortgerechte Arten, z.B. gemäß der folgenden Artenliste, zu verwenden. Hierbei ist besonders am westlichen Rand des Geltungsbereiches die gewässersnahe Lage bzw. die dort potentielle Ausstrahlung zu berücksichtigen. Im Folgenden wird eine Auswahlliste für standortgerechte Bäume und Sträucher angegeben:

Auswahlliste für Straßenbegleitgehölze (öffentliche Flächen)

Bäume (nur großkronige Arten):

Aesculus hippocastanum	Roßkastanie		
Betula pendula	Birke		
Castanea sativa	Eße-Kastanie		
Carpinus betulus	Hainbuche		
Juglans regia	Walnuss		
Quercus petraea	Traubeneiche		
Robinia pseudoacacia	Kugelakazie		
Tilia cordata	Winter-Linde		

Auswahlliste für die private Freiflächengestaltung

a) Bäume (großkronige Arten):

Acer platanoides	Spitzahorn		
Acer pseudoplatanus	Bergahorn		
Alnus glutinosa	Schwarzerle		
Betula pendula	Birke		
Castanea sativa	Eße-Kastanie		
Carpinus betulus	Hainbuche		
Fraxinus excelsior	Esche		
Prunus avium	Vogelkirsche		
Prunus padus	Traubenkirsche		
Pyrus communis	Wildbirne		
Quercus robur	Stieleiche		
Salix caprea	Sälbweide		
Salix fragilis	Bruchweide		
Salix viminalis	Korbweide		
Tilia cordata	Winter-Linde		
Ulmus var. robusta	Ulme		
dazu: hochstämmige Obstbaumarten (Regionalsorten)			
als traditionelles dorftypisches Element ebenfalls: Walnuss			

b) Bäume (kleinkronige Arten):

Acer campestre	Feldahorn		
Amelanchier ovalis	Felsenbirne		
Sorbus aucuparia	Eberesche		

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		
Corylus avellana	Haselnuss		
Crataegus spp.	Weißdornarten		
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen		
Ligustrum vulgare	Liguster		
Lonicera xylosium	Rote Geißblatt		
Prunus spinosa	Schlehe		
Rosa arvensis	Feldrose		
Rosa canina	Hundsrose		
Rubus fruticosus	Brombeere		
Salix cinerea	Grauweide		
Salix purpurea	Purpur-Weide		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Viburnum opulus	Schneeball		
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		
als weitere traditionelle dorftypische Elemente: Flieder, Forsythie, Buxbaum			

Schling- und Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Waldrebe		
Hedera helix	Efeu		
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt		
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber		
Parthen. triusp. 'Veitchii'	Wilder Wein		
Polygonum aubertii	Schlingknöterich		
als traditionelle dorftypische Elemente außerdem: Echter Wein, Spalierobst			

8. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

8.1 Vorhandener Bewuchs an Laubsäumen (SU größer 70 cm) ist zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen, speziell bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Erhaltung des Bewuchses die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erscheint wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig. Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.

8.2 Insbesondere sind in ihrem Bestand zu sichern und zu erhalten: Alle Gehölze (solitäre Bäume, Baumgruppen, Strauchgruppen, jeweiler Aufwuchs) entlang der Wesschnitz, d. h. innerhalb des vom Geltungsbereich betroffenen Teilbereiches der Parzelle 261/10.

8.3 Die im Planteil festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind mit Sträuchern gem. der Auswahlliste (Punkt A 7.1) zu bepflanzen.

8.4 Die im Planteil festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen „Erhaltung/Pflanzung Bäume" im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind in ihrer Anordnung nicht verbindlich, sondern Straßenverlauf verschiebbar. Verbindlich ist jedoch die dargestellte Anzahl.

9. § (1) Nr. 16 BauGB: Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses:

9.1 Innerhalb der im Planteil festgesetzten Bauverbotszone (5,0 m landeinwärts, gemessen ab Böschungsoberkante) sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen, welche über den vorhandenen Bestand hinausgehen, unzulässig. Ausnahmsweise ist zur Herstellung eines Fußweges eine richtlinengemäße, standardisierte Oberflächenbefestigung zulässig, wenn die Oberfläche mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenbelag (z. B. wassergebundene Decke) hergestellt und die Höhenlage des anstehenden Geländes durch den Ausbau nicht verändert wird. Die Einschränkung der Retentionswirkung der Fläche ist grundsätzlich nicht zulässig.

10. § Abs. 5 BauGB: Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind:

10.1 Hochwasserschutzmaßnahmen:
Im Einzugsbereich der Wesschnitz ist, insbesondere nach lang anhaltenden Niederschlagsperioden, bei extremen Niederschlagsereignissen oder im Falle von Eisbildung, mit temporären Überflutungen zu rechnen. Nach den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes sind Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt werden, durch Rechtsverordnung als Überschwemmungsgebiete festzusetzen. In diesem Sinne wird nachhaltig darauf hingewiesen, dass Teile des der Geltungsbereiches innerhalb eines Überschwemmungsgebietes für ein 100-jähriges Hochwasser (HQ$_{100}$) der Wesschnitz liegt (Quelle: Überschwemmungsgebiet der Wesschnitz, Land Hessen, Stand: Juli 2004). Danach kann es auf Grund der Überschreitung der bordvollen Leistungsfähigkeit des Gerinnes der Wesschnitz zu Überschwemmungen kommen.
Zum Schutz gegen Hochwasser sind, insbesondere bei Gebäuden, entsprechend wirksame bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Für alle Baumaßnahmen ist eigenverantwortlich ein geeigneter Objektschutz zu betreiben, d. h. Sicherung von Bauwerksöffnungen, Lagerflächen etc. Es wird empfohlen, die Hochwasserschutz baulicher Anlagen bereits im Planungsstatus zu berücksichtigen.
Auftütungen innerhalb des überschwemmten Gebietes sind unzulässig, die Höhenlage des anstehenden Geländes darf künftig nicht nachteilig verändert werden.
Schadensersatzansprüche gegen die Gemeinde, an den Gewässerverband oder andere Dritte können im Falle von Hochwasserschäden nicht geltend gemacht werden.

10.2. Baugrund / Grundwasserstände:
Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse wird den Bauherren daher empfohlen, vor Planung bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung, auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände oder Schichtenwasser (hydrogeologische Untersuchung), bei einem geeigneten Fachbüro zu veranlassen.
Die aus einem Gutachten folgenden Ergebnisse sollten bereits in der Planungsphase beachtet und in zwingend notwendige bauliche Vorkehrungen einbezogen werden (wie. z. B. Einbindetiefe der Gebäude, Gründungsmaßnahmen etc.).
Die Grundwasserführung orientiert sich an der Wasserführung des Vorfluters, so dass Staunässe, insbesondere nach anhaltender nasser Witterung, nicht ausgeschlossen werden kann.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO

1. § 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

1.1 Für die als ortsbildprägend (Symbol O) gekennzeichneten oder unter Denkmalschutz stehend (Symbol D) festgesetzten Gebäude gilt:
a) die Dachdeckung ist ausschließlich aus nicht engobierten (Ton-)ziegel- oder Schieferprodukten zulässig, sofern die einschlägigen Maßgaben des Denkmalschutzes nichts Gegenteiliges bestimmen.
b) die bestehende Gebäudekubatur (Traufhöhe, Dachneigung) und die Fassadengliederung sind zu erhalten. Bei eingeschossigen Gebäuden ist der Ausbau von Keller- oder Dachgeschoss zu einem Vollgeschoss unter Erhaltung der Gebäudekubatur zulässig.
c) der Bestand an stilgerechten Fenstern, Türen und Zäunen aus der Entstehungszeit des Bauwerkes ist nach Möglichkeit zu erhalten. Neue Fenster und Türen müssen in Größe, Maßverhältnis und Gestalt an vorhandene historische Vorbilder angepasst werden.
d) bestehendes Fachwerk und ortstypische Verschindelungen sind zu erhalten.

1.2 Für die übrigen, nicht unter § 1.1 genannten Gebäude wird die maximal zulässige Traufwandhöhe TWH gem. der „Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Festsetzungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Rimbach/Odw." als das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der verlängerten Linie der Traufwandoberkante mit der Oberkante Dachhaut festgesetzt.

1.3 Geneigte Dächer (Haupt- und Nebengebäude einschließlich Garagen) mit einer Dachneigung größer als 15° a.T. sind mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken. Die Dacheindeckung ist ausschließlich in naturroten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig.

1.4 Für Garagen und zulässige Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig, die durch auszuführen sind, eine extensive Dachbegrünung wird empfohlen.

1.5 Folgende bauliche Gestaltungsvorschriften Dachformen und -neigungen sind zulässig, wobei je Gebäude nur eine einheitliche Neigung aller Dachflächen, mit Ausnahme der Gauben, anwendbar ist:

Gebietstyp Bereich	Dachform	Dachneigung
Fahrenbacher Straße Waldstraße Gymnasiumstraße Brunnengasse Holzbergstraße Bismarckstraße	MI / ortsbildprägender Gebäude Signatur: O	Vorhandene Dachformen und Dachneigungen sind beizubehalten. Die Übernahme bestehender Dachformen und -neigungen empfiehlt die Überschreitung der nach der „Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen der Gemeinde Rimbach/Odw." max. zulässigen Dachneigung. Bei Neu-, Anbauten ist die Dachform und Dachneigung der Eigenart der Umgebungsentsprechend anzupassen.
	MD, MI 1, MI 2, MI 3, WA	Satel-, Pult-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansardach	30°- 42° a.T.
Flächen für Gemeinbedarf	MI 4	Satel-, Pult-, Walm- und Flachdach	0°- 42° a.T.

1.6 Dacheinschnitte sind nur an nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbarer Stelle (straßenabgewendte Seite und hinterliegende Grundstückste