Bebauungsplan "Ortszentrum", 2. Änderung

Gemarkung Rimbach, Flur 1, 14 und 15

Gemeinde Rimbach

NUTZUNGSSCHABLONE

Teilbereich	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Zahl der Vollgeschosse	GRZ	Dachform Dachneigung	FH (Firsthöhe) (Angaben in Meter über Bezugspunkt 5))	TWH (Traufwandhöhe)
MD	Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO	ED	II (bzw. textl.Festsetzung & Planteil)	0.6	SD, PD, WD, KWD & MD	ergibt sich aus TWH u. Dachneigung	6,65 5)
MI 1	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	abweichend 1)	II (bzw. textl.Festsetzungen 3) & Planteil)	4)	SD, PD, WD, 3) KWD & MD		6,65 5)
MI 2	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	ED 2)	II* (bzw. Festsetzung im Planteil) 6)	0.6	Sattel-, Pult-, Walm-, Krüppelwalm-, & Mansarddach		5,25 5)
MI 3	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	abweichend 1)	max. III	4)			8,45 5)
WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	ED 2)	II (bzw. Festsetzung im Planteil)	0.4	SD, PD, WD, KWD & MD		6,65 5)
WA 1	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	abweichend 7)	II (bzw. Festsetzung im Planteil)	0.4 8)			6,65 5)

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)

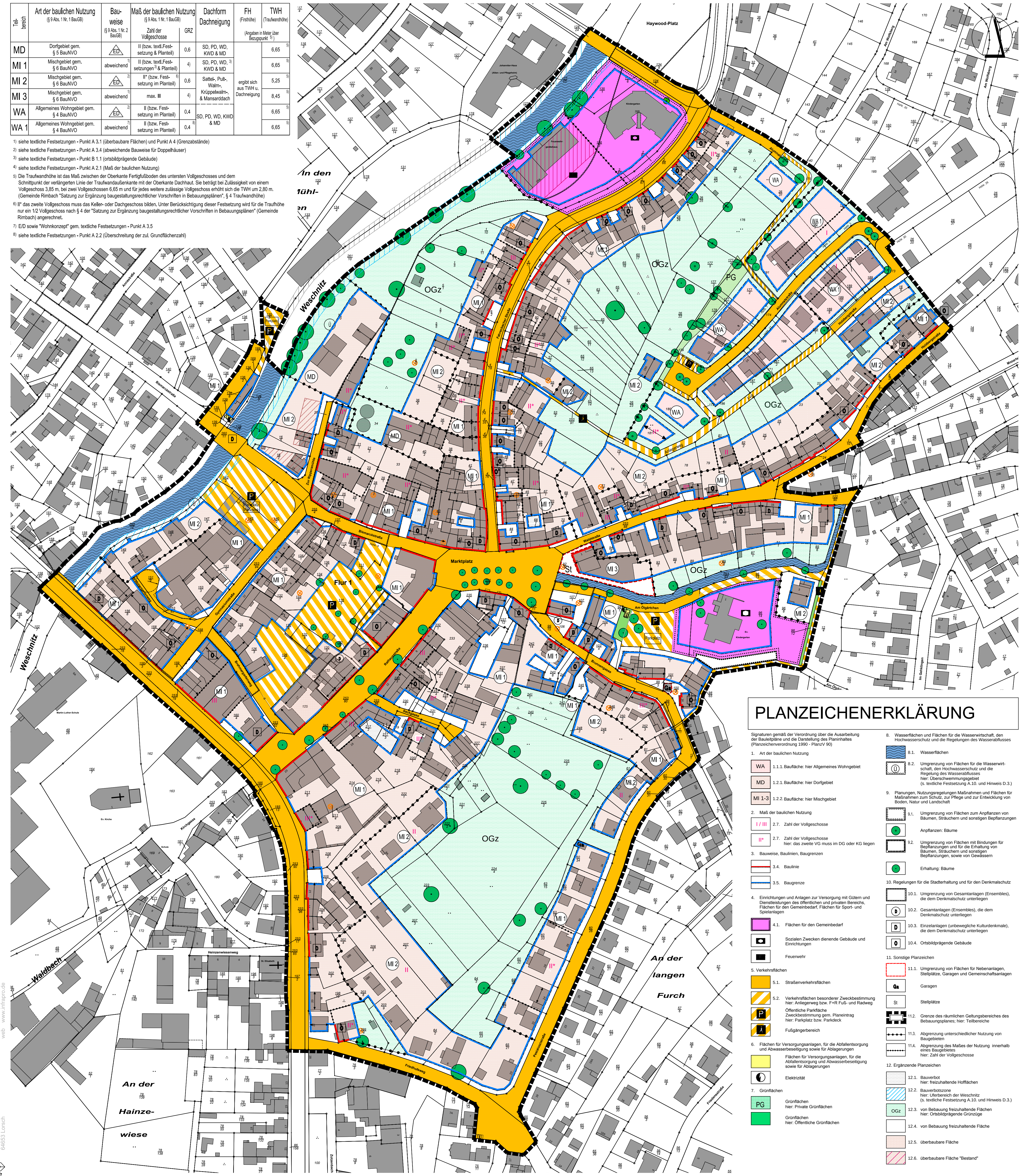
5) Die Traufwandhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der verlängerten Linie der Traufwandaußenkante mit der Oberkante Dachhaut. Sie beträgt bei Zulässigkeit von einem Vollgeschoss 3,85 m, bei zwei Vollgeschossen 6,65 m und für jedes weitere zulässige Vollgeschoss erhöht sich die TWH um 2,80 m. (Gemeinde Rimbach "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)

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1.		Art der baulichen Nutzung
WA	1.1.1.	Baufläche: hier Allgemeines Wohngebiet
MD	1.2.1.	Baufläche: hier Dorfgebiet
MI 1-3	1.2.2.	Baufläche: 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
4.		Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
▨	4.1.	Flächen für den Gemeinbedarf
▣		Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
■		Feuerwehr
5.		Verkehrsflächen
■	5.1.	Straßenverkehrsflächen
▨	5.2.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Anliegerweg bzw. F+R Fuß- und Radweg
P		Öffentliche Parkfläche Zweckbestimmung gem. Planeintrag hier: Parkplatz bzw. Parkdeck
🚶		Fußgängerbereich
6.		Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
■		Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
◐		Elektrizität
7.		Grünflächen
PG		Grünflächen hier: Private Grünflächen
🟩		Grünflächen hier: Öffentliche Grünflächen

8.		Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses
≋	8.1.	Wasserflächen
Ü	8.2.	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Überschwemmungsgebiet (s. textliche Festsetzung A.10. und Hinweis D.3.)
9.		Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
▭	9.1.	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
●		Anpflanzen: Bäume
▭	9.2.	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
●		Erhaltung: Bäume
10.		Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
▭	10.1.	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
D	10.2.	Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
D	10.3.	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
O	10.4.	Ortsbildprägende Gebäude
11.		Sonstige Planzeichen
▭	11.1.	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Ga		Garagen
St		Stellplätze
▬	11.2.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes; hier: Teilbereiche
••••	11.3.	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
·····	11.4.	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes hier: Zahl der Vollgeschosse
12.		Ergänzende Planzeichen
▒	12.1.	Bauverbot hier: freizuhaltende Hofflächen
▨	12.2.	Bauverbotszone hier: Uferbereich der Weschnitz (s. textliche Festsetzung A.10. und Hinweis D.3.)
OGz	12.3.	von Bebauung freizuhaltende Flächen hier: Ortsbildprägende Grünzüge
☐	12.4.	von Bebauung freizuhaltende Fläche
▒	12.5.	überbaubare Fläche
▨	12.6.	überbaubare Fläche "Bestand"

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortszentrum" ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches den Festsetzungsgehalt der bislang rechtskräftigen Planfassung des Ursprungsplanes zur 1. Änderung in allen Teilen. Der zeichnerische und textliche Festsetzungsgehalt sowie die Hinweise der bislang rechtskräftigen Planfassung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortszentrum" werden innerhalb des vorliegenden räumlichen Geltungsbereiches durch den zeichnerischen und textlichen Festsetzungsgehalt sowie die Hinweise der 2. Änderung vollinhaltlich ersetzt.

Abkürzungen:				
	BauGB	(Baugesetzbuch)	BauNVO	(Baunutzungsverordnung)
	i. V. m.	(in Verbindung mit)	i. S. d.	(im Sinne des)

HINWEIS:
Im Zuge der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die von der 2. Änderung betroffenen fünf Änderungsbereiche als Teilbereiche herausgezogen und einzeln dargestellt.
Im abschließenden, nun vorliegenden, Rechtsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortszentrum" wird der gesamte Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes aufgenommen und die Teilbereiche der 2. Änderung integriert, da das Planwerk für das Gebiet wegen der funktionalen und räumlichen Einheit als Ortskernbereich zusammenhängend anwendbar bleiben soll. Dies soll den schnelleren Vollzug der Bauleitplanung sowie nur einen endgültigen Rechtsplan für den Geltungsbereich gewährleisten.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

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 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen)

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

MD - Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
Unzulässig sind die allgemein zulässigen Nutzungen;
- gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse),
- gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe),
- gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke),
- gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO (Tankstellen)
  sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzung;
- gem. § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten)

Die Nutzfläche von Einzelhandelsbetrieben ist auf 500 m² beschränkt.

MI 1, MI 2, MI 3 - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Unzulässig sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen
- gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe),
- gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (Tankstellen)
- gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten)
  sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen;
- gem. § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten).
  Die allgemein gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.

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

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen zur Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ), sowie zur Höhe baulicher Anlagen, spezifiziert durch die Obergrenzen für die Trauf-wand- (TWH) und Firsthöhe (FH). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
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 einschl. ihrer Zufahrten sowie die unter Teil 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.

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

2.4 Innerhalb der „Flächen für den Gemeinbedarf" sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen wird. Die GRZ wird festgesetzt zu GRZ = 0,6. Teil A Nr. 2.2 gilt entsprechend.

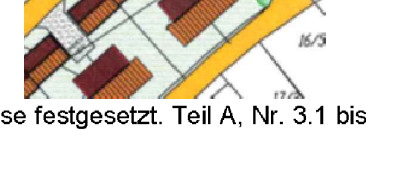
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die überbaubaren Flächen sind gem. § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen und/oder Baulinien festgesetzt. An die im 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 Abs. 3 BauNVO durch Vorbauten wie z.B. Erker, Windfang etc., geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese in 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 statt der festgesetzten offenen Bauweise fortan abweichende Bauweise gemäß folgender Definition:
„Es gilt „Offene Bauweise", abweichend hiervon ist im Falle einer realen Grundstücksteilung 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, verwirklicht 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.

3.6 Im Bereich der „Flächen für den Gemeinbedarf" wird offene Bauweise festgesetzt. Teil A, Nr. 3.1 bis 3.3 ist auch auf die Flächen für den Gemeinbedarf anzuwenden.

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

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

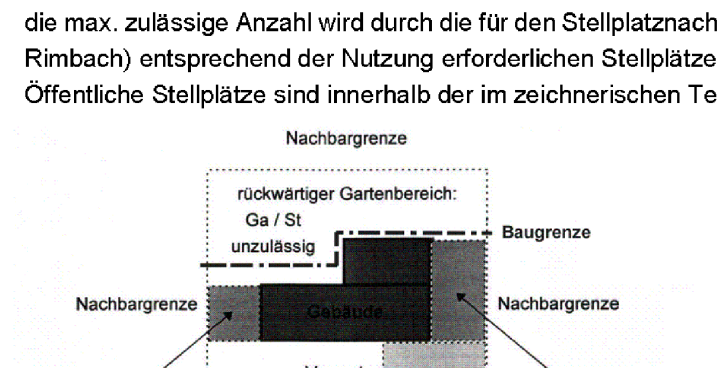
5.1 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die folgenden Nebenanlagen, die sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind:
a) Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern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

5.2 Private Stellplätze, Garagen und Abstellplätze sind auf den Privatgrundstücken nach-zuweisen. Die Bestimmungen der jeweils gültigen gemeindlichen Stellplatzsatzung, insbesondere auch hinsichtlich der Ablösung von Stellplätzen, sind maßgebend und einzuhalten.
Ausnahmsweise können Stellplätze und Garagen innerhalb der festgesetzten ortsbildprägenden Grünzüge bis zu einer Flächengröße von insgesamt 75 m² je Grundstück in Anspruch genommen werden.

5.3 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie gemäß untenstehender 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 Abs. 1 Nr. 22 BauGB ausgewiesenen Flächen zulässig. Bei Grenzbebauung sind 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 Vorgärten (= Fläche zwischen anbaufähiger Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudevorderkante) sind Garagen und Carports unzulässig; einzelne oder nebeneinander liegende Stellplätze sollten bei einer Wohnnutzung die Gesamtbreite von 6,00 m entlang der anbaufähigen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Aufgrund des teilweise dichten baulichen Bestandes sind jedoch weitere Stellplätze im Vorgartenbereich zulässig – die max. zulässige Anzahl wird durch die für den Stellplatznachweis (Stellplatzsatzung der Gemeinde Rimbach) entsprechend der Nutzung erforderlichen Stellplätze begrenzt.

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



Nachbargrenze
rückwärtiger Gartenbereich: Ga / St unzulässig
Baugrenze
Nachbargrenze
Nachbargrenze
Gebäude
Vorgarten:
Ga unzulässig;
St zulässig
Ga / St zulässig
Ga / St zulässig
empfohlen max. 6 m – Erweiterung bei Bedarf gem. Stellplatzsatzung zulässig
anbaufähige Verkehrsfläche

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

6. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sowie „Feuerwehr"

Es sind ausschließlich solche baulichen Anlagen zulässig, die den jeweils im Planteil zugeordneten Zweckbestimmungen dienen.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Das Kompensationskonzept sieht als Maßnahme für echten 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 Habitateignung 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 funktionalen Anforderungen der zu fördernden Tiergruppe und ist gemäß der nachfolgenden Maßnahmenbeschreibung umzusetzen:

Artenhilfsmaßnahme

Bezeichnung:	Gemeinde Rimbach, Kerngemeinde, Rathausstraße 1
Größe:	nicht flächenwirksam
Zuordnung:	kompensiert den Verlust innerörtlicher Lebensraumtypen, insbesondere im 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 Verfasser belegt)
Maßnahme:	Die Artenhilfsmaßnahme wird entsprechend der, im Anhang zum Umweltbericht beschriebenen Art und Weise (Grünordnerische Festsetzungen VI) durchgeführt.

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

8.1 Bei Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken, auf öffentlichen und privaten Flächen, sind ausschließlich standortgerechte Arten, z.B. gemäß der Artenliste in Teil C Nr. 7, zu verwenden. Hierbei ist besonders am westlichen Rand des Geltungsbereiches die gewässernahe Lage bzw. die dort potentielle Auesituation zu berücksichtigen.

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

9.1 Vorhandener Bewuchs an Laubbäumen (StU größer 70 cm) ist zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen, speziell bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Falls durch die Erhaltung des Bewuchses die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert 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.

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

9.3 Die im Planteil festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind mit Sträuchern gemäß der Auswahlliste (Teil C Nr. 7) zu bepflanzen.

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

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

10.1 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. Die Einschränkung der Retentionswirkung der Fläche ist grundsätzlich nicht zulässig.

11. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Hochwasserschutzmaßnahmen:
Im Einzugsbereich der Weschnitz ist, insbesondere nach lang anhaltenden Nieder-schlagsperioden, 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 festzustellen. In diesem Sinne wird nachhaltig darauf hingewiesen, dass Teile des Geltungsbereiches innerhalb eines Überschwemmungsgebietes für ein 100-jähriges Hochwasser (HQ100) der Weschnitz liegen (Quelle: Überschwemmungsgebiet der Weschnitz, Land Hessen, Stand: November 2012). Danach kann es auf Grund der Überschreitung der bordvollen Leistungsfähigkeit des Gerinnes der Weschnitz 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, den Hochwasserschutz baulicher Anlagen bereits im Planungsstadium zu berücksichtigen. Auffüllungen innerhalb des überschwemmten Gebietes sind unzulässig, die Höhenlage des anstehenden Geländes darf künftig nicht nachteilig verändert werden.
Schadenersatzansprüche gegen die Gemeinde, an den Gewässerverband oder andere Dritte können im Falle von Hochwasserschäden nicht geltend gemacht werden.
Für bauliche Maßnahmen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind weiterhin die Hinweise unter Teil „C 4. Überschwemmungsgebiet" zu beachten.

11.2 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 Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HBO)

1.1 Für die als ortsbildprägend (Symbol O) gekennzeichneten oder unter Denkmalschutz stehend (Symbol D) festgesetzten Gebäude gilt:
a) die Dacheindeckung 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 B 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 Schnitt-punkt der verlängerten Linie der Traufwandaußenkante 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 anthraziten Farbtönen zulässig.

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

1.5 Folgende teilbereichsbezogenen 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 Str. Waldstraße Gymnasiumstrasse Brunnengasse Holzbergstraße Bismarckstraße	MI I / ortsbildprägende Gebäude Signatur: O	Vorhandene Dachformen und Dachneigungen sind beizubehalten. Die Übernahme bestehender Dachformen und -neigungen ermöglicht 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 Umgebung entsprechend anzupassen.*	
	MD, MI 1, MI 2, MI 3, WA	Sattel-, Pult-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddach	30°- 42° a. T.
Flächen für Gemeinbedarf		Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdach	0°- 42° a. T.

1.6 Dacheinschnitte sind nur an nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbarer Stelle (straßenabgewandte Seite und hinterliegende Grundstücksteile) zulässig. Sie dürfen bis zu 1/2 der Gesamtfläche der Dachtraufe ausgebildet werden, jedoch ein Gesamtmaß von 5,00 m Breite nicht überschreiten.

1.7 Gebäudeöffnungen sind allgemein wie folgt zu gestalten;
a) Fenster sind als stehende Formate auszubilden. Liegende Formate sind durch Sprossen zu unterteilen. Ortstypische Fenstergewände aus Naturstein sind zu erhalten.
b) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sind aus der Fassade unter Berücksichtigung von Form, Material und Maßstab zu entwickeln und müssen sich dieser unterordnen. Die Gesamtlänge der Schaufensterfläche sollte 70% der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

1.8 Dachaufbauten sind ebenfalls in der o.g. Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Vorschriften geregelt. Gem. § 6 „Dachaufbauten" sind Sattel- oder Schleppgauben zugelassen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muss mindestens 2,00 Meter betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.
Gerade Seitenwände der Gauben sind mit Schiefer, Holz oder metallischen Werkstoffen zu verkleiden bzw. scheibenglatt zu verputzen, Faserzementwerkstoffe sind unzulässig.

1.9 Für die Gebäudeaußenwände sind erdfarbene, gedeckte Farbtöne und Farben von Weiß bis Hellgrau (der Farbton darf hier nur durch mischen von Weiß und Schwarz entstehen) zulässig. Im historischen Kernbereich ist die ortstypische Farbgebung der benachbarten Bebauung aufzunehmen und aufeinander abzustimmen. Andere Farbtöne zu Werbezwecken sind an den Fassaden nur mit einem Flächenanteil von maximal 5 % zulässig. Grelle und intensive Farbtöne sind unzulässig.

1.10 Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen i. S. d. jeweils gültigen Fassung der Hessischen Bauordnung (HBO), auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, dürfen eine Fläche von 2,0 m², unbeleuchtete Werbeanlagen eine Fläche von 4,0 m² nicht überschreiten. Alle Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe eines Gebäudes zulässig. Die Genehmigungspflicht von Werbeanlagen richtet sich nach den Maßgaben der HBO.

2. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Zu öffentlichen Flächen sind Mauern bis zu einer Höhe von 0,50 m, Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, gemessen jeweils ab Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche. Mauern sind vorzugsweise aus Naturstein herzustellen.

2.2 Zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 1,20 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Zaunanlagen sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, mit Hecken aus Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 1,00 m anzupflanzen. Es ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

2.3 Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Tore, Mauern und Zäune, die in ihrem baulichen Zusammenhang als ortsbildprägend und typisch für das Erscheinungsbild des dörflichen Kernbereiches gelten, diese dürfen gegenüber dem Bestand nicht erhöht werden und sollten erhalten werden.

2.4 Hecken als Einfriedung sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der Auswahlliste (Teil C Nr. 7) herzustellen. Die Verwendung von Thuja und Chamaecyparis- Hecken ist unzulässig.

3. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

3.1 Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

3.2 Bei Garagen ist eine Metallverkleidung an den Außenwänden und als Dacheindeckung unzulässig. Flachdächer von Garagen sind fachgerecht zu begrünen. Über die Zulässigkeit von Garagen wird auf die planungsrechtliche Festsetzung Teil A Nr. 5 verwiesen.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

4.1 Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen und die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit diese nicht als Stellplätze, Zuwegungen oder Einfahrten genutzt werden, ortstypisch gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

4.2 Vorgärten (= Fläche zwischen anbaufähiger Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudevorderkante) sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegung und der zulässigen Zahl der Stellplätze, als zusammenhängende Gartenfläche zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind mit Rasen, Bodendeckern, Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen. Private Stellplätze und Zufahrten zu Privatgrundstücken sind gemäß textlicher Festsetzung Punkt A Nr. 5 nur eingeschränkt zulässig.

4.3 Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

C Hinweise

1. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

1.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zuzuführen, sondern anderweitig zu behandeln, wie z. B.:
- Sammeln in Zisternen und Wiederverwertung (z. B. häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.).
- Dezentrales Sammeln und Ableiten in dezentrale oder zentrale Versickerungsflächen innerhalb der Privatgrundstücke. Dabei sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.
- Dezentrales oder zentrales Sammeln und Ableiten in einen Vorfluter (Hinweis: Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist).
- Reduzieren vollständig versiegelter Oberflächenbefestigungen.

1.2 Durch die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist die qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch dieses auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

1.3 Für Versickerungsanlagen sind der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen.

1.4 Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Versickerung von Niederschlagswasser auf Grundstücken wird hingewiesen. Die zuständige Stelle ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße."

2. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG entdeckt werden können, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
Im Bereich des historischen Ortskerns, hier insbesondere den Teilbereichen 3 und 4, bedürfen alle geplanten Erdeingriffe gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG einer Genehmigung.
Maßnahmen, die im Planteil nachrichtlich übernommenen Kulturdenkmäler (D) oder deren Umgebung betreffen sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen bzw. von der Denkmalschutzbehörde zu genehmigen.

3. Ver- und Entsorgung

Die deutsche Telekom AG macht im Zuge der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des Bebauungsplanes darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung neu zu erschließender Bereiche durch ihr Unternehmen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Sie beantragen daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeldliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist und dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Schutz von Versorgungsleitungen
Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten.
Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG und Betriebsmittel der HEAG Südhessische Energie AG. Bei eventuellen Aufgrabungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Betriebsmitteln der Versorgungsträger vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungstrassen der Versorgungsträger und Telekommunikationslinien (Deutsche Telekom AG zuständiges Ressort PTI 21, Escholbrücker Straße 12, 64283 Darmstadt) über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

4. Überschwemmungsgebiete

Unter der Annahme eines 100-jährigen Hochwassers wurde im Auftrag des Landes Hessen eine Überrechnung der bestehenden Überschwemmungsgebiete entlang der Weschnitz, im Bereich unterhalb des Rückhaltebeckens Krumbach bis zur Landesgrenze Baden-Württemberg, durchgeführt. Im Rahmen der Erstellung des sogenannten „Retentionskatasters Hessen" wurden die Überschwemmungsgebiete im oberen Weschnitztal neu festgesetzt. Die für die Gemeinde rechtsverbindliche Verordnung sowie eine Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes sind seit dem 20.Juli 2004 rechtskräftig.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Bereiche ausgehend von der Weschnitz nach Osten bis zur Gymnasiumstrasse, bzw. der Straße „Zur Rippersmühle" und ihrer nördlichen Verlängerung von dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet tangiert. Die berechneten Grenzen des Überschwemmungsgebietes sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich als „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Überschwemmungsgebiet)" übernommen worden.

Innerhalb dieser Flächen enthebt die Zulassung des Bauleitplans die Maßnahmenträger nicht davon, für ihr Einzelvorhaben wiederum die erforderliche Genehmigung nach § 23 Abs. 4 sowie § 45 Abs. 3 HWG beim Kreis Bergstraße, Untere Wasserbehörde, zu beantragen. Da bei Zulassung des Bauleitplans jedoch schon eine positive Prognose aufgestellt worden ist, wird die Befreiung die Ergebnisse dieser Prognose berücksichtigen.

Nach dieser Vorschrift des HWG darf eine Genehmigung für das Einzelvorhaben nur erteilt werden, wenn das Vorhaben
1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind Ergänzungen und Nachverdichtungen, welche über den baulichen Bestand und die im Planteil als „Baufenster Bestand" gekennzeichneten Flächen hinausgehen daher mit folgenden Einschränkungen verbunden:
- bauliche Anlagen sind so zu errichten, dass kein Erfordernis zum Ausgleich von Retentionsraum entsteht, d.h. geschlossene Gebäudeteile im Bereich der Wasserstandshöhe des HQ_{100} sind nicht zulässig
- möglich sind hochwasserneutrale Flächennutzungen z. B. die Ausführung des Erdgeschosses in Pfahlbauweise oder die Errichtung von Carports
- in begrenztem Umfang kann seitens Behörde insbesondere für den dicht bebauten Bereich zwischen Staatsstraße, Gymnasiumstrasse und Bismarckstraße, der durch die geplante Errichtung des Parkdecks entstehende Rückhalteraum angerechnet werden
- bei konkretem, begründetem Mehrbedarf kann in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde auf Restflächen der gewässernahen Flurstücke „Rippersmühle" ein Retentionsraumausgleich z.B. durch Geländeabsenkung geschaffen werden.

Es wird daher angeraten, die Planung eines Bauvorhabens innerhalb des Überschwemmungsgebietes in enger Abstimmung mit der zuständigen Aufsichtsbehörde dem Kreis Bergstraße (Untere Wasserbehörde) durchzuführen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passive Schallschutzmaßnahmen)

Nach den Orientierungswerten der DIN 18005 sind bei Baumaßnahmen in räumlicher Nähe zu klassifizierten Straßen (hier: B 38, K 24) erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur Schalldämmung an Wohngebäuden vorzusehen. Ggf. sind passive Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise geeignete Fenster, Rolladenkästen oder Dachisolierungen, als vorbeugender Lärmschutz vorzusehen. Die Ruhezonen (z. B. Schlafzimmer) sollten auf der der klassifizierten Straße abgewandten Gebäudeseite vorgesehen werden. Forderungen oder Erstattungsansprüche gegen die Straßenbau- und Verkehrsverwaltung oder auch gegen die Gemeinde können daraus nicht abgeleitet oder geltend gemacht werden.

6. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutz-gesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

7. Pflanzenlisten

7.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten (bei-spielhaft gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.

Bäume:	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix auretaria	Ohr-Weide
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Juglans regia	Walnuss

alte, regionale Obstbaumsorten (Hochstämme)

Sträucher:	
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus spp.	Weißdorn-Arten
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sarothamnus scoparius	Besenginster

Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen / Stellplätze:	
Amelanchier arborea `Robin Hill`	Felsenbirne
Fraxinus angustifolia `Raywood`	Schmalblättrige Esche
Fraxinus Excelsior `Atlas`	Esche
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Stadtbirne,Chinesische Wildbirne
Carpinus betulus `Fastigiata`	Pyramiden-Hainbuche
Sorbus aria `Magnifica`	Mehlbeere
Tilia tomentosa `Brabant`	Silberlinde
Schling- und Kletterpflanzen:	
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthen. tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

7.2 **Pflanzqualitäten:**
Bäume: StU mind. 14/16,
Heister: 2-3xv, mind. 200-250,
Obstbäume StUmind. 8/10
Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

7.3 **Pflanzabstände**
Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten

8. Brand- und Katastrophenschutz

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten.

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass bei einer Traufwandhöhe von mehr als 8 m ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich ist, da die zuständige Feuerwehr über kein Hubrettungsgerät verfügt.

9. Artenschutz

9.1 Bei sämtlichen Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen (Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten, Baufeldräumung, Gehölzrodung) sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen oder können bei der Unteren Naturschutzbehörde erfragt werden. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG). Die Bauherrschaft ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch ihr Bauvorhaben nicht erfolgt.

9.2 Notwendige Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. durchgeführt werden.

9.3 Bei der Inanspruchnahme insbesondere der ortsbildprägenden Grünzüge ist die notwendige Fläche vor Rodung von Baumbeständen auf höhlenbrütende Vogelarten und Fledermausnester zu untersuchen. Bei Auffinden von Baumhöhlen sind Nisthilfen sowie Fledermauskästen in der näheren Umgebung anzubringen und dauerhaft zu sichern. Der Nachweis einer möglichen Fehlanzeige von Vorkommen oder die Schaffung von Ersatzmaßnahmen bei Vorkommen ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

10. Verwendung regenerativer Energien

Bei der Errichtung einer Geothermieanlage muss ein 5-m-Abstand zur Grundstücksgrenze beachtet werden, um sicherzustellen, dass der Wärmeentzug auf dem Grundstück verbleibt. Für die Nutzung von Erdwärme ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

11. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Maßgaben der Bundesanlagenverordnung (AwVS) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöltank) unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht.

12. Grundwasser

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden wird künftigen Bauherren empfohlen, ein vorhabenbezogenes Gründungs- und Versicherungsgutachten erstellen zu lassen, um aktuelle Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse (z. B. Baugrund, Grundwasserstände, Schwankungsbereiche, auftretendes Schichtwasser, Tragfähigkeit, Versickerungsfähigkeit) zu erlangen. Die Ergebnisse der Untersuchung dienen künftigen Bauherren ggf. dazu, Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen.

RECHTSVORSCHRIFTEN

für die Bauleitplanung in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung jeweils gültigen Fassung:
- das Baugesetzbuch (BauGB - auf Grundlage des § 233 BauGB gilt das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722))
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548))
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90 - in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509))
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- das Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)
- die Hessische Bauordnung (HBO)
- das Hessische Wassergesetz (HWG)
- das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):
   Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **10.05.2017** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **15.05.2017** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB):
   Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **10.05.2017** den Bebauungsplan mit Planzeichnung, Begründung und Textteil zum Bebauungsplan gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.
   Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am **15.05.2017** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Planzeichnung, Begründung und Textteil zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom **23.05.2017** bis einschließlich **23.06.2017** öffentlich ausgelegen.

3. Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB):
   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **18./19.05.2017** und Fristsetzung bis einschließlich **23.06.2017** um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

4. Abwägungsvermerk:
   Die Gemeindevertretung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am **16.11.2017** geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.

5. Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):
   Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am **16.11.2017** als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Planteil mit Textteil zum Bebauungsplan und Begründung mit Anlage wird hiermit ausgefertigt.

Gemeindevorstand der
Gemeinde Rimbach, den 04.12.2017

Siegel
Bürgermeister

6. Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):
   Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

7. Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):
   Der Beschluss der Satzung wurde am 07.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

Gemeindevorstand der
Gemeinde RImbach, den 07.12.2017

Siegel
Bürgermeister

Ordnungsschlüssel: 006-31-19-3050-004-34-02		
Vorstand Gemeinde Rimbach Rathausstraße 1 64668 Rimbach		Fassung Satzung
Proj.-Nr. 03.29K	gez. DH / TL / SM	Datum der letzten Änderung 22.11.2017

Übersichtsplan ohne Mst.

GEMEINDE RIMBACH

Bebauungsplan
"Ortszentrum", 2. Änderung
Gemarkung Rimbach, Flur 1, 14 und 15

Satzung

Maßstab 1:1.000 Blatt 1 von 1

INFRAPRO
Ingenieur GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch
Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de

InfraPro GmbH
Ingenieur GmbH & Co.KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch
Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de