

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**  
 - - - - - Grenze unterschiedlicher Bau- bzw. Freiflächenutzungen

**Art der baulichen Nutzung**

**Mi** Mischgebiet (§ 6 BauNVO, eingeschränkt)  
 A Baublockbezeichnung, z.B. Baublock A  
 Unzulässige Nutzungen:  
 Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Videotheken und Sexshops. Ausnahmen sind nicht zugelassen.  
 Die Verkaufsflächen von Naherholungs- Einzelhandelsbetrieben dürfen im Planungsbereich höchstens 800 qm betragen.  
 Wohnnutzungen in Erdgeschoss sind nicht zugelassen, außer im Bestand.

**Maß der baulichen Nutzung**

Baublock/Höchstgrenzen	A	B	C	D	E	F
Grundfläche (qm)	300	1.500*	500	1.000	800	150
Geschößfläche (qm)	500	3.000	600	1.600	1.200	250

\*: Stellplätze und Zufahrten nicht enthalten  
 In der höchstzulässigen überbaubaren Grundfläche sind enthalten:  
 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.  
 Ausnahmen und Überschreitungen sind nicht zulässig.  
 Nicht auf die Grundfläche angerechnet werden vollständig begrünzte Tiefgaragen sowie übergrüne Tiefgaragenzufahrten, Stellplatzanlagen und Zufahrten im Baublock B werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

**Anzahl der Geschosse und Höhe der Gebäude**  
 Es sind höchstens zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoß zugelassen. Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,5 m bis zur OK Dachhaut. Die Firsthöhe beträgt maximal 12,0 m. Bezugshöhe ist jeweils die in der Gebäudemitte gemessene Höhe der Gehwegunterkante.

**Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

**Baugrenze Baulinie**

Überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare

Die Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist im Plan durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt. Grenzabstände richten sich nach der Hessischen Bauordnung.

**Bauweise**  
 Abweichende Bauweise: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude ohne seitliche Grenzabstände zulässig. Bahnseitige Grenzbebauung ist verbindlich.  
 Haupt- bzw. Nebenfirstrichtungen

**Nebenanlagen, Stellplatzflächen**

**St** Stellplätze und Zufahrten auf den Grundstücken  
 Grünflächen als Bestandteil der Stellplatzanlagen und Zufahrten

**Öffentliche Verkehrsflächen**

**H** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Mischverkehr  
 Haltestelle öffentlicher Nahverkehr/ Buslinie

**P** Parkflächen, öffentlich z.B. 14 Stellplätze

**Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen**

**G** Geh- und Radwege  
**V** Einfahrtbereiche

Anbindung der öffentlichen Parkplätze an die B 38:  
 Die Anbindungen sind zum Schutz von Fußgängern und Radfahrern mit durchgehenden Fuß- und Radwegen als Zufahrten zu gestalten.

**Überörtlicher Verkehr**

**DB** Bahnanlage Neubaugrenzung/ Vermerk  
 Haltepunkt Deutsche Bundesbahn (nachrichtlich)

**Hauptversorgungsleitungen**

**A** Unterirdische Leitungen, Abwasser

**Denkmalschutz**  
 Vermerk: Gebäude Staatsstraße 42, Bahnhof, ist als Kulturdenkmal vorgesehen (§ 2 HDSchG).

Planungen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhalt von Baumbeständen

Anpflanzung von Laubbäumen

Anpflanzung klein Kroniger Laubbäume

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

**GR** Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit  
 Breite z.B. 5 m

**LR** Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde als Erschließungsträger  
 Breite 3 m beidseits der Leitungsachse

**Verbot bestimmter, die Luft verunreinigende Stoffe**  
 Im Geltungsbereich der Planung ist Lagerung und Verwendung halogenisierter Kohlenwasserstoffe unzulässig. Ausnahme ist die Verwendung in geschlossenen Systemen.

**Sonstige Planzeichen**

**G** Gebäudebestand

**-7-** Vorgegebene Grundstücksteilung, unverbindlich

**-7-** Maßangaben in (m)

**Hinweise**

Erhalt von Bodendenkmälern  
 Erd- und Bauarbeiten sind rechtzeitig anzuzeigen. Kulturhistorische Funde sind unverzüglich der Denkmalbehörde zu melden.

**Planvorlagen**  
 Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zeichnerisch und rechnerisch prüfbar in Freiflächenplänen nachzuweisen.

**Ausgleichsmaßnahmen**  
 Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft wird im Planungsgebiet erreicht. Mit der Realisierung der festgesetzten Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind entstehende ökologische Nachteile kompensiert.

**Plananteile des Bebauungsplanes**  
 Zum Bebauungsplan mit Landschaftsplan gehört ein gesonderter Landschaftsplan mit Bestandskarte sowie die Begründung (§ 9 (8) BauGB).

**Einfriedigungen**  
 Die Grundstücke sind bahnseitig einzufrieden. Straßenseitig sind nur Zäune bis 1,2 m Höhe zulässig; sie dürfen die Sicht an Zufahrten nicht behindern. Alle Einfriedigungen sind durch Kletterpflanzen oder Heckenanlagen zu begrünen.

**Müllsammelstellen, Lagerflächen**  
 Müllbehälter sind in Schränken bzw. geschlossenen Räumen unterzubringen. Bei freier Aufstellung sind sie, wie Lagerflächen, durch Sichtblenden straßenseitig abzudecken. Die Anlagen sind zu begrünen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 118 HBO)

**Dachgestaltung**  
 Straßenseitig sind Sattel- oder Walddächer mit 30° bis 35° Neigung alter Teilung zulässig; rückliegend auch begrunte Flachdächer. Die Substratschicht auf Flachdächern muß mindestens 30 cm dick sein.  
 Mansarddächer sind auch in anderen als den angegebenen Neigungen zulässig. Nicht zulässig sind Pultdächer, Tonnendächer und asymmetrische Giebelformen. Giebeln sind bis zu einem Drittel der Firstlänge zulässig; sie sind zu unterteilen. Es ist kleinteiliges Dachdeckungsmaterial in rötlichen Tönungen zu verwenden.

**Baukörpergliederung**  
 Straßenseitige Außenwände sind durch Vor- bzw. Rücksprünge zu gliedern. Bei über 12 m langen Gebäuden ist mindestens 1 Vor- oder Rücksprung mit mindestens 5 m Länge und 1 m Tiefe vorzusehen. Die Wandgliederung kann auch durch andere bauliche Maßnahmen, die einen Fluchtversatz ergeben, erfolgen, wie Rankgerüste, Pergolen u.ä. Diese Anlagen müssen mindestens ein Geschöb hoch errichtet werden.

**Fassadengestaltung**  
 Die Außenwände sind zu verputzen. Straßenseitige Fensterfronten sind senkrecht zu gliedern. Die Farbgestaltung muß der Skala weiß-hellgrau-beige-ocker bzw. stark aufgehellten anderen Farbtönen entsprechen. Farben höherer Leuchtkraft bzw. Signalwirkung sind unzulässig. Die Fassadengestaltung im Baublock C kann abweichend nach Denkmalschutzkriterien bestimmt werden.

**Werbeanlagen**  
 Anlagen der Außenwerbung müssen sich in Größe, Farbgebung und Form in die Umgebung einfügen. Leuchtreklamen sind unzulässig.

**Garagen, Nebenanlagen**  
 Garagen und Nebenanlagen sind entsprechend den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung zulässig. Sie sind auf die Gestaltung des Hauptgebäudes abzustimmen.

Landschaftsplanerische Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB mit § 118 HBO und § 4 HENATG)

**Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

**Freiflächengestaltung**  
 Die nicht überbaute Grundfläche ist als ökologisch wirksame Grünfläche herzustellen. Diese ist zu mindestens einem Drittel mit Gehölzen entsprechend den "Bindungen für die Bepflanzung" anzulegen und zu unterhalten. Im Baublock B erfolgt die Grundgestaltung entsprechend den Festsetzungen im Plan.  
 Grünflächen an Stellplätzen und Verkehrsgrünflächen werden überwiegend geschlossen entsprechend den Bindungen bepflanzt.  
 Im Umfeld von Bahnanlagen und Leitungen sind die einschlägigen Vorschriften über Aufwuchsbeschränkungen, Schutz- und Pflegebestimmungen zu berücksichtigen.  
 Der Einsatz von Herbiziden zur Aufwuchsregulierung ist im gesamten Planungsbereich unzulässig.

**Regelung des Wasserabflusses**  
 Im gesamten Planungsgebiet ist der Anteil undurchlässiger Flächen auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Soweit funktional vertretbar, sind Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen, zu begrünen und seitlich durch Versickerung zu entwässern.  
 In neuen Gebäuden sind getrennte Trink- und Brauchwassersysteme zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs einzurichten. Das Dachflächenwasser ist als Brauchwasser zu nutzen, der überschüssig wird, soweit technisch möglich, auf den Grundstücken versickert oder über einen Regenwasserkanal einem natürlichen Fließgewässer zugeführt.

**Wandbegrünung**  
 Fassaden sind mit selbstklimmenden Gehölzen oder durch Rankgerüste mit sonstigen Kletterpflanzen zu begrünen und zu unterhalten. Der Grünanteil soll mittelfristig 50% der Wandfläche erreichen; die Bepflanzung ist entsprechend aufzubauen.

**Erhalt von Gehölzbeständen**  
 Der im Plan zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist zu sichern und langfristig zu unterhalten.

**Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**  
 Entsprechend Festsetzungen in Plan und Text sind Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. Zusätzliche Anpflanzungen sind möglich, nicht aber exotische Nadelbäume.

**Bindungen für die Bepflanzungen**  
 Die festgesetzten Anpflanzungen müssen den folgenden Pflanzgrößen und Artenauswahlen entsprechen.  
 Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen. Sträucher, bzw. Heister oder Büsche müssen mindestens 2 x verpflanzte Qualitäten sein.

**Artenauswahl zu verwendender Bäume**  
 Spitzahorn (Acer platanoides), Kastanie (Aesculus spec.), Linde (Tilia spec.), Traubeneiche (Quercus sessilis), Esche (Fraxinus excelsior), Ulme (Ulmus var. robusta), Birke (Betula pubescens)  
 Baumreihen sind gleichartig anzulegen.

**Artenauswahl zu verwendender Sträucher**  
 Hundsröse (Rosa canina), Heckenkirsche (Lonicera xyl.), Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum lantana, -opulus), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Pfaffenhut (Euonymus europaea), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Eberesche (Sorbus spec.), Vogelkirsche (Prunus avium), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa)

**Artenauswahl zu verwendender klein Kroniger Bäume**  
 Rotdorn, Feldahorn, Ebereschen, Speierling, Zierapfel, Kornelkirsche, Zierpflaume, Felsenbirne, Stadtbirne

**Durchführung der Anpflanzungen**  
 Die Anpflanzungen erfolgen unter Beachtung der DIN 18 920. Unterirdische Leitungen sind zu beachten und ggf. zu schützen, wenn der Regelabstand von mindestens 2,5 m nicht eingehalten werden kann. Die Pflanzenauswahl der Anpflanzungen entlang der Bahnanlagen wird aus Gründen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs mit der DB abgestimmt.

**Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verteilung von Rechtsverträgen wird nicht geltend gemacht.**  
 8. OKT. 1992  
 Az.: IV/34-61d 04/01 - Rimbach 35  
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT  
 Im Auftrag

Planverfahren

**Aufstellung durch die Gemeindevertretung (§ 2 (1) BauGB)**  
 am: 30.05.90 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)

**Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)**  
 in: Odw. Ztg./Südh. Post am: 19.06.90 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)

**Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)**  
 von: 02.07.90 bis: 31.07.90 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)

**Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss durch die Gemeindevertretung (§ 3 (2) BauGB)**  
 am: 23.10.91 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)

**Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)**  
 in: Odw. Ztg./Südh. Post am: 28.10.91 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)

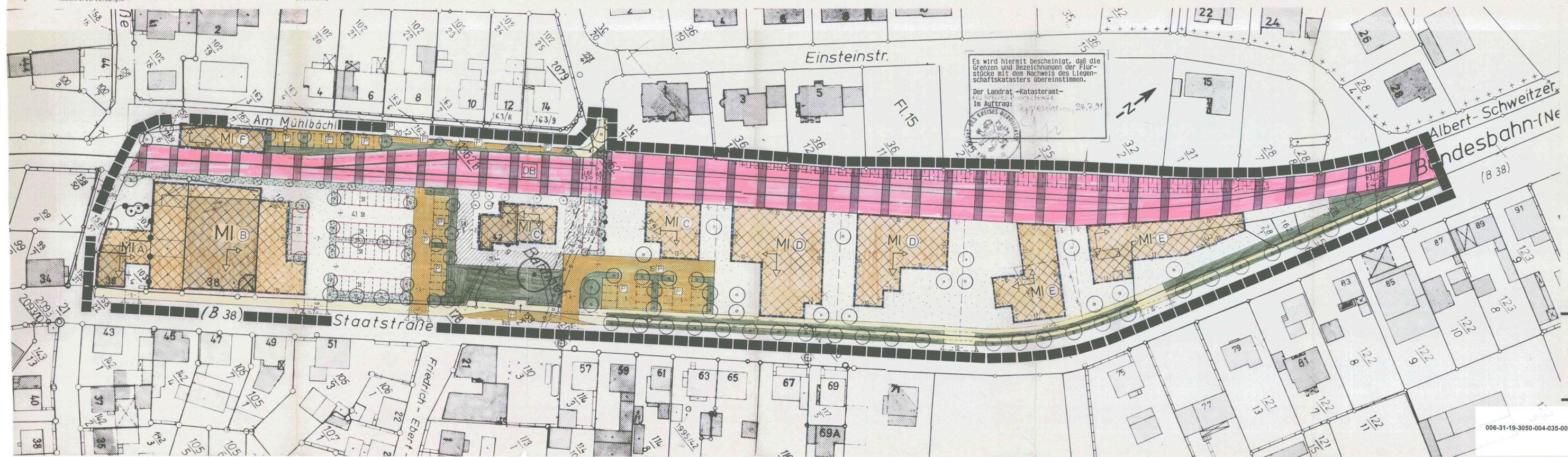
**Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)**  
 von: 11.11.91 bis: 17.12.91 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung (§ 10 BauGB)**  
 am: 12.05.92 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)

**Beschneidung über das Anzeigeverfahren (§ 11 BauGB)**  
 am: (Nebensteinend (Regierungspräsidium))

**Bekanntmachung nach Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 12 BauGB)**  
 in: Odw. Ztg./Südh. Post am: 15. OKT. 1992 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)

**Rechtsverbindlichkeit der Satzung**  
 am: 15. OKT. 1992 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)



**GEMEINDE RIMBACH KREIS BERGSTRASSE**

**BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN**

**BAHNHOF RIMBACH**

**M. 1: 500**

**HANS DORN LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BDLA HOLBEINSTR.17 6000 FRANKFURT**

**BEARBEITUNG: BERND H.K. HOFFMANN, DIPL.ING. 16.04.92**

006-31-19-3050-004-035-00