GEMEINDE RIMBACH 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "BAHNHOF" mit integriertem Landschaftsplan

Für die Flurstücke: Gemarkung Rimbach, Flur 15, Nr.: 28/1, 28/2, 33/1, 33/2, 162, 158/86, 159/27, 159/28

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 18.03.1998
Az.: II 22.2.-61d04/0A-Rimbach-25
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag
Reisig

Textliche Festsetzungen:

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem in der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhof" der Gemeinde Rimbach zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grund- (GR) und Geschoßfläche (GF) sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt. Die maximal zulässige TWH und FH wird jeweils auf den Bezugspunkt „Straßenoberkante in Fahrbahnmitte der Bundesstraße 38, gemessen vor Gebäudemitte" bezogen.

2. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 (2) BauNVO: Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich wird als „MI - Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Von den nach der BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Innerhalb des Geltungsbereiches sind im Erdgeschoß ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig, Wohnungen im EG sind unzulässig.

3. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen:

Die überbaubaren Flächen sind gem. § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. An die im Plan dargestellten Baulinien ist zwingend anzubauen. 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. Eine Überschreitung der im Plan dargestellten Baulinien ist unzulässig. Freitreppen und Rampen (Fahr- bzw. Laderampen etc.) einschließlich der erforderlichen Stützmauern sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

Stellplätze und Garagen sind gem. Stellplatzsatzung auf den Grundstücken nachzuweisen. Eine Inanspruchnahme der festgesetzten Grünflächen durch Stellplätze und Garagen ist unzulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten. Stellplätze sind ebenfalls innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze in den „Weißflächen", d.h. den Flächen ohne Festsetzung, außerhalb privater Grünflächen zulässig. Innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Private Parkfläche" sind ausschließlich Stellplätze zulässig.

5. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Bei Pflanzungen an den in der B - Planänderung dargestellten Standorten sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, soweit auf öffentlichen als auch auf privaten Grünflächen, sind die folgenden standortgerechten Gehölze zu verwenden. Im Umfeld der Bahnanlage sind die jeweils gültigen Vorschriften bezüglich Anpflanzungen im Verlauf von Bahnanlagen hinsichtlich Aufwuchsbeschränkungen etc. zu beachten.

5.1 Baumarten:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pubescens	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus var. Robusta	Ulme

hochstämmige Obstbaumarten (Regionalsorten) - ihre Verwendung sollte im Parkplatzbereich nicht vorgesehen werden (Fallobst)

Artenauswahl kleinkroniger Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenkirsche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

5.2 Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rotes Geißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus spec.	Eberesche
Viburnum lantana, V. opulus	Schneeball

Für die vorgesehenen Heckenpflanzungen sind drei verschiedene Heckentypen vorgesehen, die gemäß nachfolgender Nummerierung an den im Plan festgesetzten Standorten anzulegen sind. Dabei sind folgende Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut zu erfüllen: Straucharten: Str 2xv, Mindestgröße 100 bis 125 cm, keine Containerware; Rosa - Arten: Str 2xv, Mindestgröße 60 bis 100 cm; kleinkronige Baumarten: Hei 2xv, Mindestgröße 125 bis 150 cm; großkronige Baumarten (vorbehaltlich der explizit aufgeführten Ausnahmen): H 3xv, Mindeststammumfang 14 bis 16 cm.

Heckentyp 1:
Linear entwickelter Heckenzug mit flächigen Aufweitungen aus folgenden niederwüchsigen Sträucherarten: Ligustrum vulgare, Carpinus betulus, Rosa arvense, Rosa canina. Auf der Westseite des Geltungsbereiches zur Bahnlinie hin sind zusätzlich Salix purpurea einzumischen. An den im Plan dargestellten Standorten sind großkronige Laubbäume, vorzugsweise Acer platanoides und Acer pseudoplatanus, zu integrieren.

Heckentyp 2:
Flächige Gehölzinsel als blütenreiche Niederstrauch - Hecke. Die maximale Wuchshöhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Artenzusammensetzung ist wie folgt zu wählen: Rosenarten (Rosa canina, Rosa arvensis), Cornus - Arten (Cornus mas, Cornus sanguinea) und Rotes Geißblatt (Lonicera xylosteum). An der Westseite des Heckenstandortes und insgesamt vier Laubbäume, vorwiegend Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula pendula oder Tilia cordata, in Reihe zu pflanzen.

Heckentyp 3:
Gehölzfläche als Hochheckenzug im Norden des Geltungsbereiches, der sich aus Hochstraucharten und Kleinwüchsigen Baumarten zusammensetzt. Vorzugsweise sind folgende Arten zu wählen: Prunus spinosa, Crataegus monogyna, Corylus avellana, Sambucus nigra, Salix caprea (Salweide, Hei 2xv, Mindestgröße 150 - 200 cm), Salix purpurea und Sorbus aucuparia. Inmitten der Gehölzfläche ist an dem im Plan gekennzeichneten Standort ein Einzelbaum (Quercus robur - Stieleiche) der Pflanzqualität H 4xv mDrb, StU mind. 20-25 cm, zu pflanzen.

Folgende Pflanzhinweise sind zu beachten und einzuhalten: Die eingesetzten Gehölzarten sind jeweils gruppenweise (3-5 Individuen) zu pflanzen, die Pflanzdichte beträgt bei den Hochstraucharten 1 Stück pro m² Pflanzfläche, bei den Niederstraucharten 2 Stück pro m² Pflanzfläche.

5.3 Variable Grünstrukturen

In dem Teilgebiet mit dem Kennbuchstaben B ist zusätzlich zu den in der Planzeichnung dargestellten Grünstrukturen (private Grünfläche, Pflanzgebote Sträucher und Bäume) eine, maximal zwei zusammenhängende private Grünflächen von insgesamt 150 m² in Form eines strukturarmen Hausgartens anzulegen. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze (bahnzugewandte Seite) ist, mit Ausnahme der durch Gebäudeteile in Anspruch genommenen Fläche, ein Gehölz-/Heckenstreifen in einer Breite von 3 m mit folgenden Qualitäten anzulegen: Straucharten: Str 2xv, Mindestgröße 100 bis 125 cm, keine Containerware, kleinkronige Baumarten: Hei 2xv, Mindestgröße 125 bis 150 cm. Westerlin sind zwei großkronige Laubbäume, H 3xv, Mindeststammumfang 14 bis 16 cm zu pflanzen. Gehölzauswahl gem. vorstehender Artenliste.

5.4 Fassadenbegrünung

Gebäudefassaden über 15 m² Ansichtsfläche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, sind zu mindestens 25 % mit Kletterpflanzen zu begrünen. Garagenaußenwände und fensterfreie Fassadenseiten sind vollständig zu begrünen. Pro 3m Fassadenlänge ist eine Pflanze vorzusehen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen. Folgende Pflanzentypen sind vorzugsweise zu verwenden:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthen. tricusp. 'Veitchii'	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

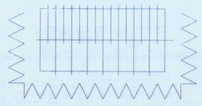
6. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Insbesondere der im Norden des Gebietes befindliche Kirschbaum ist zu erhalten. Darüber hinaus sind möglichst umfangreiche Teile des Pionergehölzes an den westlichen Gebietsperipherie zu erhalten.

Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks durch angemessene Ersatzpflanzungen nach Maßgabe von Festsetzung Nr. A 6 Sorge getragen wird. Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Gemäß den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" in Verbindung mit der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist bei Bauvorhaben entlang der Bundesstraße 38 (Staatsstraße) das erforderliche Schalldämmaß der Außenbauteile von $R'_{w,res} = 40$ dB(A) zu gewährleisten. Entsprechende Nachweise sind mit den Bauanträgen zu führen. Diese Festsetzung gilt für Aufenthaltsräume (nicht erforderlich bei Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) auf der der Bundesstraße zugewandten sowie den exkeslig anschließenden Gebäudeseiten (siehe dazu untenstehende Skizze).

Ein Einzelnachweis ist nicht erforderlich, wenn die Außenwandstärke mindestens 30 cm beträgt und ein Mauerstein mit einer Dichte von $\rho \geq 800$ kg/m³ verwendet wird (z.B. Kalksandstein, Leichtbetonhochzieglel etc.) sowie Fenster mit einem bewerteten Schalldämmaß von $R_w \geq 34$ dB eingebaut werden (bei der Auswahl der Fensterelemente ist deren Eignung durch ein entsprechendes Prüfzeugnis nachzuweisen).

Es wird empfohlen, Aufenthaltsräume von Wohnungen vorzugsweise auf der der Bundesstraße abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen.